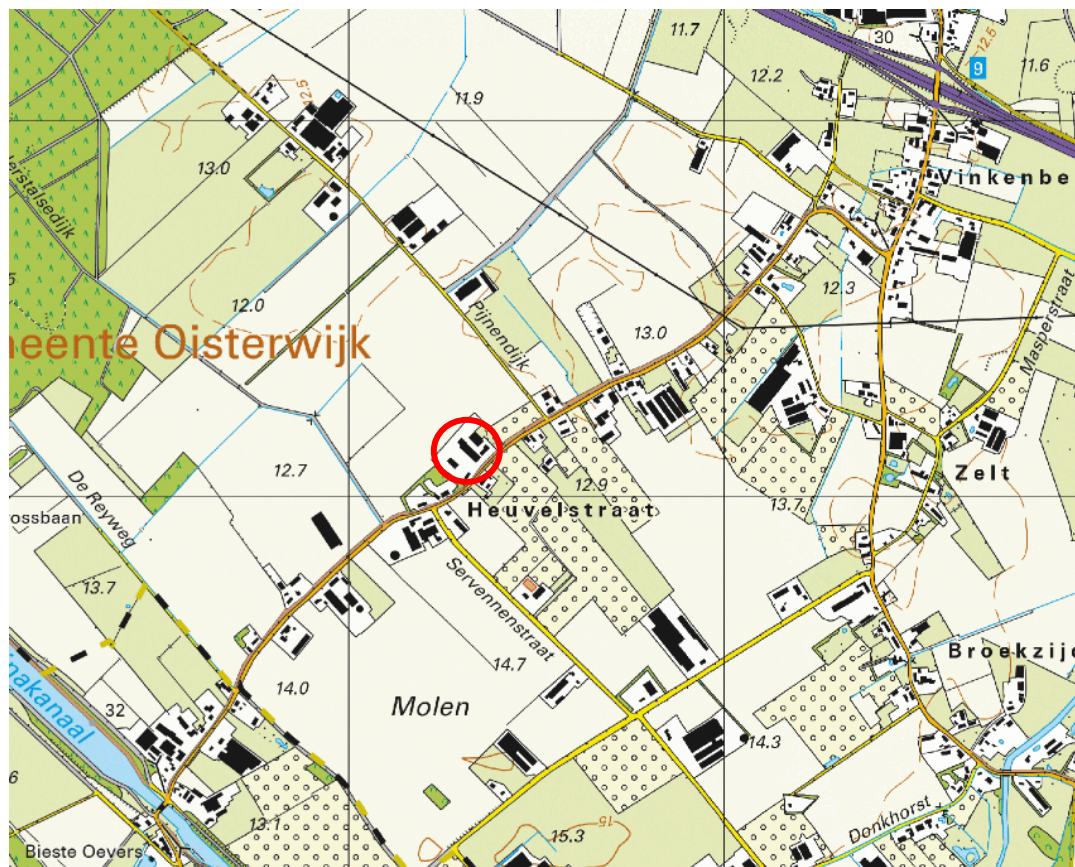


GEMEENTE OISTERWIJK
Bestemmingsplan
Heuvelstraat 23 Moergestel



**Bestemmingsplan
Heuvelstraat 23 Moergestel**

Toelichting

Versie:
vastgesteld
11 april 2024

Opgesteld door:

ManRO
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

info@manders-advies.nl

06 – 40 53 47 06

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	5
1.3	Leeswijzer.....	6
2	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1	De omgeving.....	8
2.2	De bestaande situatie	9
2.3	Vigerend bestemmingsplan	12
3	HET PLAN.....	13
3.1	Hoofdropzet van het plan.....	13
3.2	Functioneel.....	14
3.3	Bebouwing	14
3.4	Verkeer en parkeren.....	17
3.5	Landschappelijke inpassing	20
4	BELEID	22
4.1	Rijksbeleid	22
4.2	Provinciaal beleid.....	26
4.3	Gemeentelijk beleid.....	32
5	RUIMTELIJKE ASPECTEN	38
5.1	Flora en fauna	38
5.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	41
5.3	Technische infrastructuur	44
6	MILIEU-ASPECTEN.....	46
6.1	Mer beoordeling	46
6.2	Bodem.....	46
6.3	Geluid	47
6.4	Luchtkwaliteit	48
6.5	Geurhinder	51
6.6	Externe veiligheid	53

6.7	Bedrijven en milieuzonering.....	55
6.8	Gezondheid.....	57
6.9	Spuitzones.....	61
7	WATERPARAGRAAF	63
7.1	Beleid.....	63
7.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied.....	65
7.3	Uitwerking watertoets.....	67
7.4	Overleg Waterschap.....	68
8	UITVOERBAARHEID	69
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	69
8.2	Omgevingsdialoog.....	69
8.3	Economische uitvoerbaarheid	69
8.4	Grondexploitatie	69
9	JURIDISCHE ASPECTEN	70
9.1	Algemeen.....	70
9.2	Verbeelding	70
9.3	Regels.....	70
10	DE PROCEDURE.....	71
10.1	Vooroverleg	71
10.2	Gevoerde procedure	74
10.3	Verslag procedure	74

BIJLAGEN:

- Landschappelijk inpassingsplan en toelichting (2023)
- Berekening kwaliteitsverbetering (ManRO Advies, 2023)
- Aeries berekening stikstof (Derks Advies 2023)
- Quick scan ecologie (Blom Ecologie 2022)
- Verslag omgevingsdialoog
- Standaard advies Veiligheidsregio
- Asbestinventarisatie
- Nota van Zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Heuvelstraat 23 in Moergestel is de melkveehouderij gevestigd van initiatiefnemer. Hij exploiteert hier van oudsher een melkveebedrijf met ruim 20 hectare gras- en akkerland. Conform de verleende vergunning mogen er 144 melk- en kalfkoeien, 124 stuks jongvee en 2 stieren gehouden worden. Initiatiefnemer wil stoppen met de melkveehouderij omdat hij geen toekomstperspectief ziet voor het bedrijf en er geen opvolger is. Het plan is om de locatie om te zetten naar een bedrijfsfunctie voor meerdere vormen van bedrijvigheid, in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. In haar besluit van 9 februari 2021 heeft het college van B & W aangegeven het plan als een positieve ontwikkeling te zien en in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling (principebesluit):

- Medewerking te verlenen aan een bedrijfsverzamelgebouw voor niet-agrarische bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2;
- Geen bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 of hoger toe te staan;
- Geen realisatie van verblijfsrecreatieve eenheden in het bedrijfsverzamelgebouw;
- De beoogde realisatie van een mantelzorgwoning onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen op grond van artikel 2, bijlage II van het Bor.

Aan deze principemedewerking zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

- Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening;
- Voldoen aan de voorwaarden van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Voldoen aan de regionale werkafspraken Hart van Brabant;
- De ruimtelijke, planologische en milieuhygiënische inpasbaarheid dient aangetoond te worden;
- Het bouwvlak zo veel als mogelijk te verkleinen met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik;
- Het tijdig voeren van een omgevingsdialoog.

Vooraf worden in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt over de procedure en het kostenverhaal.

In deze toelichting wordt de haalbaarheid van het plan en de inpassing ervan in de omgeving, in beeld gebracht.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De planlocatie Heuvelstraat 23 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk, ten zuidwesten van de kern Moergestel.



Figuur: situering planlocatie (Topografische Dienst)

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie L, nr. 320, 1262 (ged.), 1307, 1308, 1309 en 1310. De planlocatie is totaal circa 1,47 hectare groot.



Figuur: kadastrale situering, planlocatie rood omkaderd

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de beoogde ruimtelijke ontwikkeling;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 5 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;

- Hoofdstuk 7 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie).
- Hoofdstuk 9 geeft een toelichting op de juridische aspecten van het plan.
- Hoofdstuk 10 doet verslag van de gevoerde procedure.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 De omgeving

De locatie is gelegen in het gebied Molenakkers. Dit is het gebied ten zuiden van Moergestel richting Biest-Houtakker. De belangrijkste wegen in dit gebied zijn de Heuvelstraat en de Vinkenberg. Hier is sprake van een open landschap, waarbij een menging voorkomt van agrarische functies, bedrijfsfuncties en woonfuncties. De oude bebouwingslinten zijn hier nog duidelijk herkenbaar. Door het gebied loopt een gastransportleiding van de Gasunie.

Het landschap tussen de Rosep en de Heuvelstraat laat zich typeren als een esdorpenlandschap. Onder invloed van het potstalsysteem zijn op de zandgronden verschillende bodems ontstaan met verschillende landschapstypen. In dit systeem werd het vee 's nachts in de stallen gehouden. De mest werd vermengd met een strooisellaag uit de bossen en op de landbouwgronden rondom de boerderij verspreid. Hierdoor ontstond een vruchtbare bodem waarop men akkerbouwgewassen kon telen. Deze vruchtbare laag werd steeds dikker en vruchtbaarder.

Deze akkercomplexen werden gezamenlijk ontgonnen en vanuit de boerderijen in het dorp bewerkt. Hierdoor zijn rond de meeste dorpen in zandgebieden essen ontstaan die nog steeds herkenbaar zijn als grotere open gebieden, maar de karakteristieke hoogteverschillen zijn in veel gevallen verdwenen. De oude gehuchten Vinkenberg, Heuvelstraat, Zelt en Broekzijde liggen als slingerende linten in het landschap en vormen een afwisseling tussen bebouwing en open zichten op het landschap.

De gehuchten aan de Heuvelstraat en de Broekzijde (Vinkenberg, Zelt en Broekzijde) hebben een verschillend karakter. Het is ook nu nog te ervaren dat het deel aan de Broekzijde op de open akkers lag en het deel aan de Heuvelstraat deel uitmaakte van het kampenlandschap. Zo is de kavelstructuur rond de Heuvelstraat langgerechter en zijn de kavelranden meer beplant. De planlocatie aan de Heuvelstraat ligt op de scheiding naar de meer open gebieden, de jonge heideontginningen aan de Molenakkers en de Kerkeindse Heide.



Figuur: ruimtelijk-functionele structuur (planlocatie rood omcirkeld)

2.2 De bestaande situatie

Op de locatie is een melkveehouderij gevestigd. Er is vergunning voor het houden van 144 melk- en kalfkoeien, 124 stuks jongvee en 2 stieren.

5066 PB, Heuvelstraat 23, MOERGESTEL, OISTERWIJK

Beschikingsdatum: 17-11-2011

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	144	1872	0	173	0	21
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	124	546	0	31	0	5
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6,2	2	12	0	1	0	0
Totalen								270	2430	0	205	0	26

Tabel: milieuvergunning

Het bouwperceel is totaal circa 1,45 hectare groot. Bij het bedrijf hoort ruim 20 hectare agrarische cultuurgrond. Deze gronden zijn grotendeels ten noorden van de boerderij gesitueerd, aansluitend aan het bouwperceel.



Figuur: situering en luchtfoto bestaande situatie (planlocatie rood omkaderd)

Totaal is er bijna 2.500 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen zijn asbestvrij, op één loods na. Er is circa 3.000 m² aan voorzieningen voor voeropslag en verharding op het erf aanwezig. In de noordhoek bevindt zich een mestbassin.

Op de locatie is, naast de bedrijfswoning, de volgende bebouwing aanwezig:

- Ligboxenstal van circa 1.600 m²;
- Jongveeststal en berging van circa 900 m².

De bedrijfswoning is van het type langgevel, met een woondeel en een stalgedeelte. Dit is totaal 430 m² groot. In deze boerderij is inmiddels de mantelwoning gerealiseerd.

De locatie wordt via een tweetal inritten ontsloten op de Heuvelstraat. Het perceel is landschappelijk ingepast met haagbeplanting op de perceelsranden (hagen, bossingel). Op de westelijke perceelscheiding staan enkele solitaire bomen. Aan de oostzijde is een boomgaard.



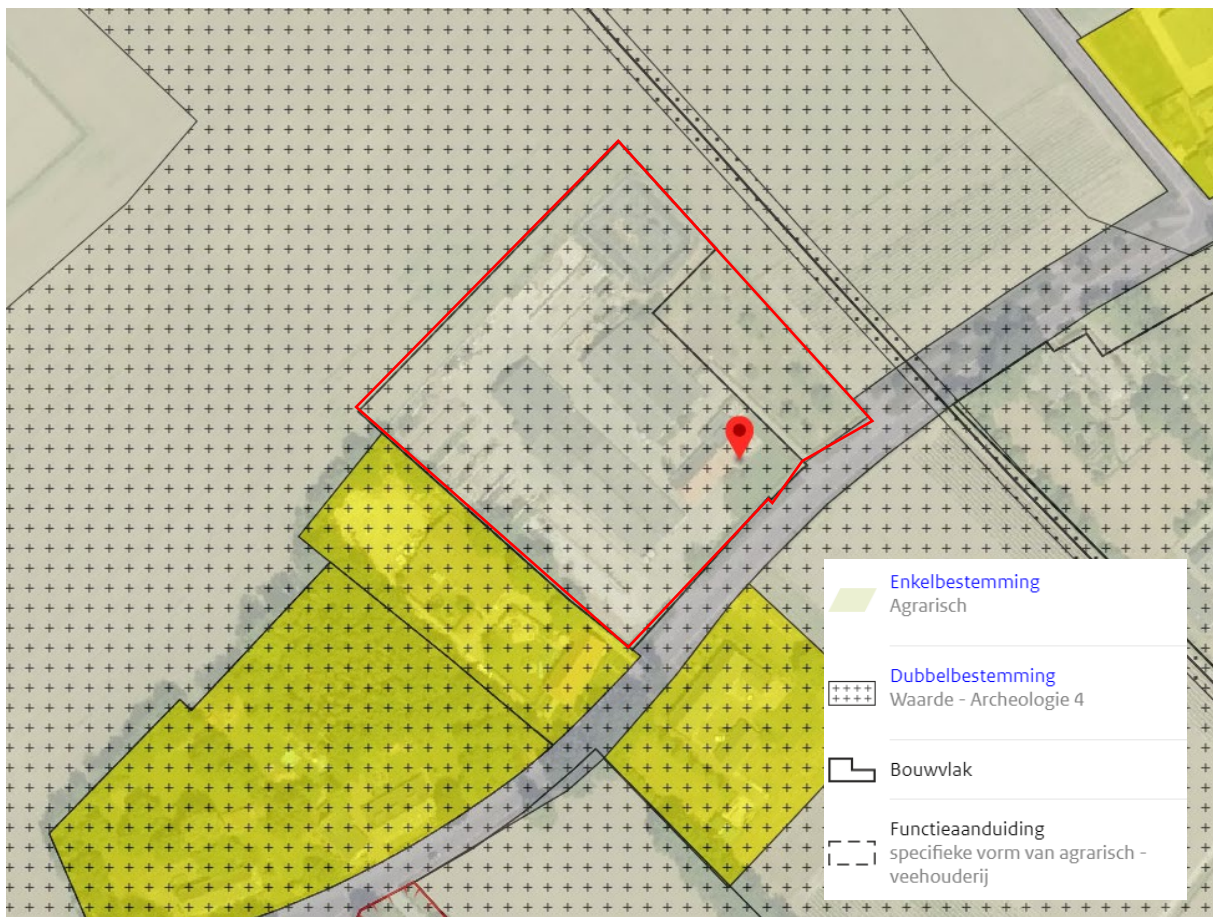
Figuur: aanzichten vanaf de straat (Google Maps).

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Oisterwijk, vastgesteld in 2011, en later regelmatig herzien.

Op grond van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch'. Het bedrijfsperceel is voorzien van een bouwvlak van circa 1,25 hectare met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij'.

De planlocatie en de gronden rondom zijn verder voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Op de gronden ten noordoosten van de boerderij ligt een gastransportleiding, met bijbehorende beschermingszone.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (planlocatie rood omkaderd)

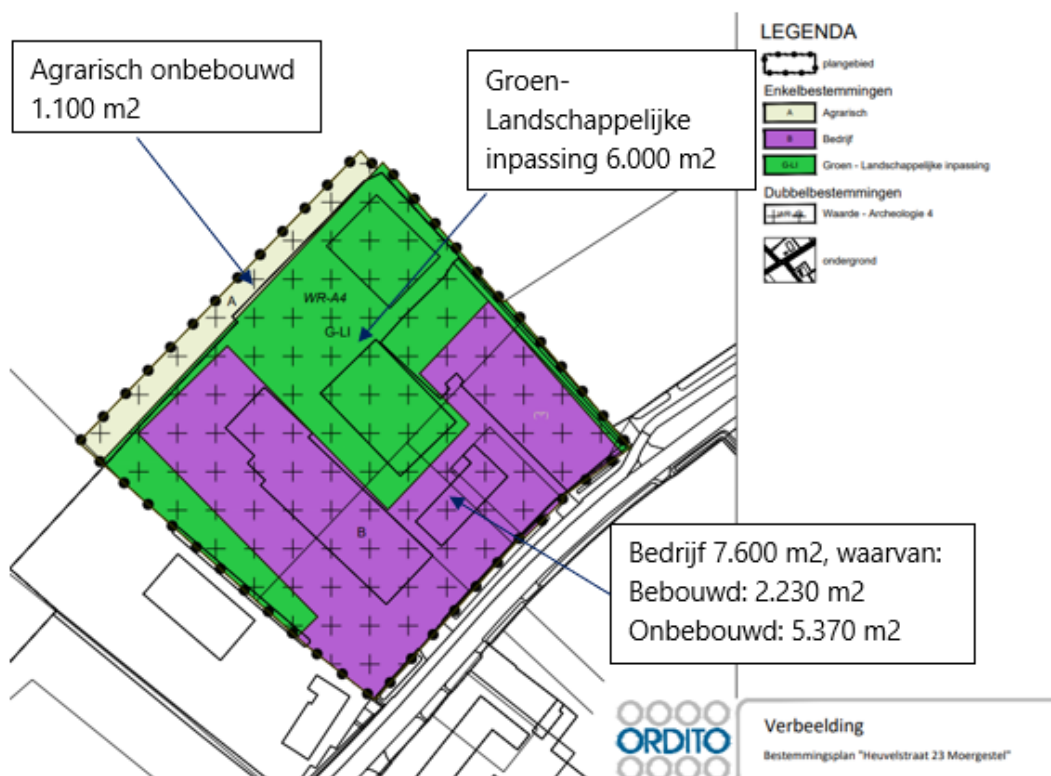
3 HET PLAN

3.1 Hoofdopzet van het plan

Het bestemmingsplan ziet op de planologische regeling voor de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Beëindiging van de agrarische functie van de locatie;
- Een herbestemming naar een bedrijfsmatige functie van de locatie in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw;
- Realisering van een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

De gemeente beschouwt dit als een positieve ontwikkeling waarbij in het lint een nieuwe economische drager gerealiseerd wordt, passend in de omgeving. Hiermee wordt bijgedragen aan de vitaliteit van het lint van buurtschappen in het buitengebied. Tevens wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls van het perceel als gevolg van de sloop van bebouwing en de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan. Initiatiefnemer beoogt tevens een perspectiefvol verdienmodel te ontwikkelen ter vervanging van de agrarische bedrijfsfunctie.



Figuur: verbeelding nieuwe situatie

De verschillende ruimtelijke ontwikkelingen worden hier per onderdeel nader toegelicht.

3.2 Functioneel

Initiatiefnemer wil zijn agrarische locatie gaan benutten voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw van circa 1.700 m². In het bedrijfsgebouw kunnen zich verschillende niet-agrarische functies vestigen. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid zijn dit bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Deze staat is gebaseerd op de bedrijfsactiviteiten zoals gerubriceerd in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Concreet voorziet het plan in de mogelijkheid voor de vestiging van een caravanstalling/statische opslag van maximaal 1.000 m², en maximaal 700 m² bedrijvigheid in milieucategorie 1-2. Deze laatste categorie wordt ingevuld met een kleinschalige meubelmakerij en foeragehandel. Ook is hier ruimte voor privé berging/opslag. Voor bedrijvigheid in milieucategorie 1-2 wordt 700 m² rechtstreeks mogelijk gemaakt. Via een binnenplanse afwijking mag dit vergroot worden tot maximaal 1.000 m².

Om enige flexibiliteit aan te brengen in deze indeling wordt de mogelijkheid geboden om ook bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet exact vergelijkbaar zijn met de in deze lijst opgenomen bedrijfsactiviteiten. Voorwaarde is dat aangetoond dient te worden dat deze bedrijfsactiviteiten geen grotere richtafstand hebben dan milieucategorie 2. Dat wil zeggen een richtafstand van maximaal 30 meter voor de aspecten geur, stof, geluid of gevaar. En de activiteiten moeten passen binnen de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen (direct dan wel via afwijking). Voorwaarde voor uitbreiding is dat aangetoond wordt dat hiervoor de noodzaak aanwezig is en dat dit inpasbaar is in de omgeving. Hiermee wordt maximaal 2.000 m² aan bedrijvigheid mogelijk gemaakt, waarvan 1.700 m² rechtstreeks binnen de bestemming. Verdere uitbreiding van bedrijvigheid ter plaatse wordt niet mogelijk gemaakt anders dan in de vorm van verplaatsing naar een bedrijventerrein elders.

De in de boerderij gevestigde bedrijfswoning blijft als zodanig behouden. Wel wordt voorzien in de mogelijkheid voor realisering van een mantelzorgwoning in de boerderij. Daarbij dient voldaan te worden aan de voorwaarden verbonden aan artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Op basis hiervan is een mantelzorg functie vergunningsvrij. Hiervoor hoeft planologisch niks geregeld te worden.

3.3 Bebouwing

Het plan is om een nieuwe bedrijfsloods te bouwen van circa 1.700 m². Deze loods komt aan de westzijde van het perceel. Deze dient op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden. De loods wordt afgedekt met een kap en krijgt een goot- en bouwhoogte van maximaal 5 en 10 meter. In de loods kunnen meerdere eenheden gerealiseerd worden voor niet-agrarische functies, alsmede statische opslag.

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Bij de bedrijfswoning mag een bijgebouw opgericht worden van maximaal 100 m², met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 en 6 meter. In de bestaande bouwmassa van de boerderijwoning, ter plaatse van een voormalig stalgedeelte, kan een mantelzorg woning gerealiseerd worden. De totale oppervlakte aan gebouwen bedraagt dan maximaal 2.230 m² (bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, bijgebouw). Dit kan via binnenplanse afwijking vergroot worden met 300 m² bedrijfsgebouw, in totaal is er dan maximaal 2.530 m² aan gebouwen mogelijk.



Figuur: indicatieve erfinrichting en indeling bebouwing

Om tot een goede herinrichting van het erf te komen en hier ook een kwaliteitsimpuls aan te geven, wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betreft de koeienstal, jongveeststal en machineberging. Totaal is dit circa 2.500 m² dat verdwijnt. Ook zullen alle voorzieningen voor voeropslag en een groot deel van de erfverharding en het mestbassin van het perceel verwijderd worden. Per saldo is dit een afname van verharding van totaal circa 5.000 m² ten opzichte van de huidige situatie.



Figuur: te slopen bebouwing

Overzicht bebouwing		
Bebouwing huidige situatie	Bebouwing nieuwe situatie	Saldo +/-
Bedrijfsgebouwen: 2.500 m2	Bedrijfsloods: 1.700 m2	-800 m2
Woning: 430 m2	Woning: 430 m2	0
	Bijgebouw: 100 m2	+ 100 m2
Voeropslag/erf/mestbassin: 6.300 m2	Erfverharding: 2.000 m2	-4.300 m2
totaal		-5.000 m2

Het bestaande bouwvlak kan door de sloop en de herinrichting verkleind worden. De totale oppervlakte van het nieuwe bedrijfsp perceel bedraagt in de nieuwe situatie 7.600 m2.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plan ziet op de functieverandering van een bestaand bouwperceel van agrarisch naar een bedrijfsbestemming. De locatie is goed ontsloten via de Heuvelstraat. Via een tweetal bestaande inritten wordt verkeersveilig aangesloten op deze weg. Aan de zijde van het bedrijf is een vrij gelegen fietspad. Vanaf de Heuvelstraat wordt makkelijk aangesloten op de regionale wegenstructuur.

Met de sanering van het agrarisch bedrijf komt ook het daarmee samenhangende zwaar bedrijfsverkeer zoals vrachtwagens en tractoren te vervallen. De nieuwe bedrijfsfunctie heeft een meer arbeids- en bezoekersextensief karakter, wat leidt tot minder verkeersbewegingen en meer licht verkeer.

Op basis van de kengetallen van het CROW kan de verkeersgeneratie in de huidige en nieuwe situatie berekend worden. Uitgangspunten:

- Ligging in matig stedelijk gebied;
- Situering in het buitengebied;
- Agrarisch bedrijf: 2.500 m². Voor een agrarisch bedrijf zijn geen specifieke CROW kengetallen beschikbaar. Gelet op de aard van de bedrijvigheid laat dit zich vergelijken met een arbeids/bezoekersextensief bedrijf;
- Nieuw arbeids- en bezoekersextensief bedrijf: 1.000 m²;
- Nieuw bedrijfsverzamelgebouw: 700 m².

Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	Buitengebied	
	Min	Max
Zeer sterk	3,9	5,7
Sterk sted	3,9	5,7
Matig sted	3,9	5,7
Weinig ste	3,9	5,7
Niet stede	3,9	5,7
Bedrijfsverzamelgebouw	Buitengebied	
	Min	Max
Zeer sterk	7	8,7
Sterk sted	7	8,7
Matig sted	7	8,7
Weinig ste	7	8,7
Niet stede	7	8,7

Tabel: verkeersgeneratie (CROW)

Functie bestaand	Norm per 100 m2 bvo	Verkeersbewegingen
Arbeids/bezoekersextensief	25 * 3,9-5,7	98-143
Totaal		98-143

Functie nieuw	Norm per 100 m2 bvo	Verkeersbewegingen
Arbeids/bezoekersextensief	10 * 3,9-5,7	39-57
Bedrijfsverzamelgebouw	7 * 7-8,7	49-61
Totaal		88-118

Zowel in de bestaande als nieuwe situatie is sprake van de aanwezigheid van een bedrijfswoning, dit blijft ongewijzigd en is in bovenstaande berekening niet meegenomen.

Op basis van de vergelijking kan geconstateerd worden dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet significant zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld en de capaciteit van de Heuvelstraat. Hier zijn geen aan de wegcapaciteit gerelateerde knelpunten bekend.

Als gevolg van de planontwikkeling worden geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling op omliggende wegen.

Parkeren

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat indien dit leidt tot toename van de parkeerbehoefte, initiatiefnemers op eigen terrein moeten voorzien in de parkeerbehoefte. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de Nota parkeernormen van de gemeente uit 2016. Voor de functie werken worden de volgende parkeernormen gehanteerd.

Parkeernormen voorzieningen

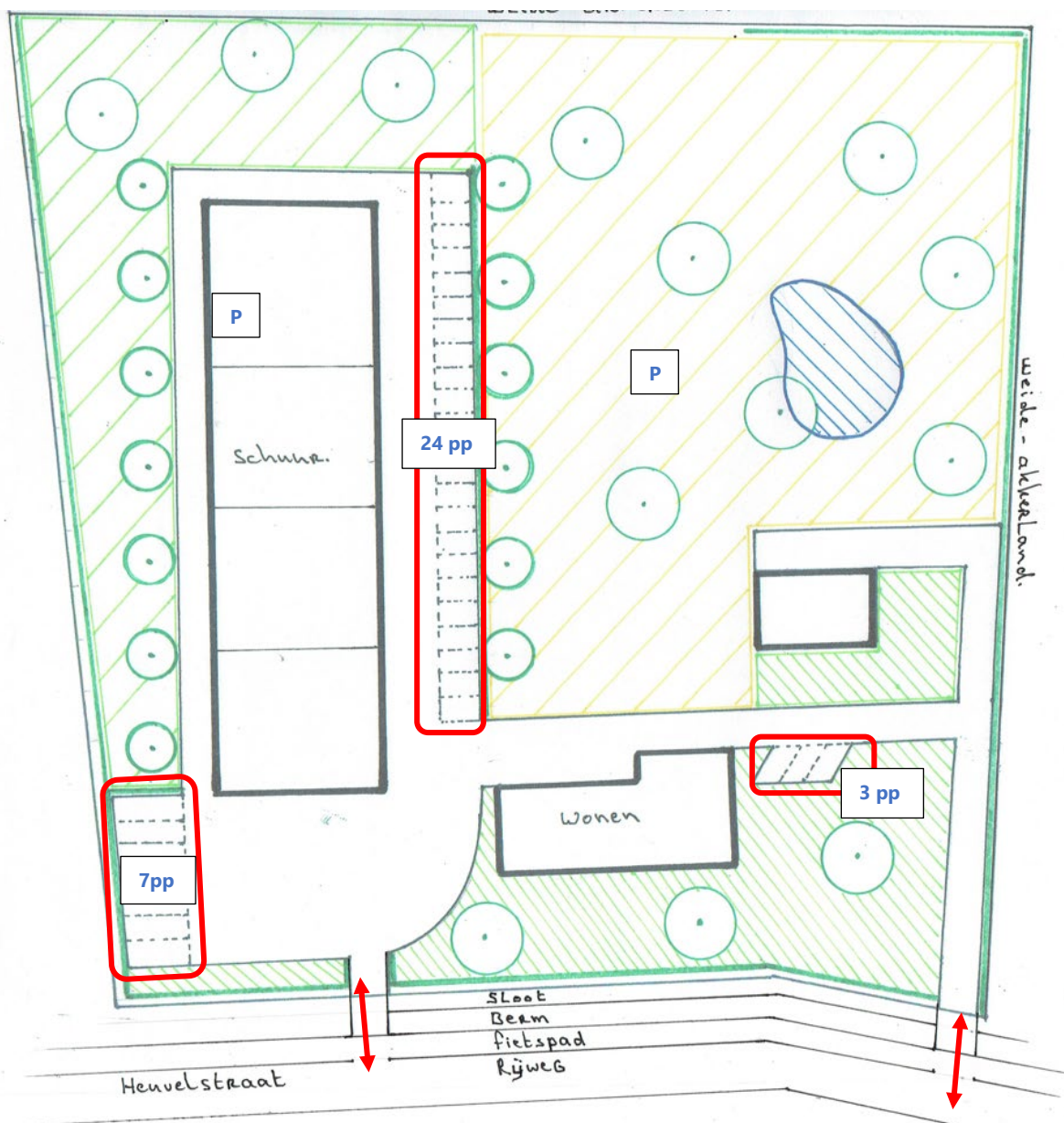
Werk (per 100 m ² bvo)	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers ²
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,6	2,0	2,1	2,6	5%
Commerciële dienstverlening	2,1	2,4	2,9	3,6	20%
Bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,6	2,0	2,4	2,4	5%
Bedrijf (loods, opslag transport bedrijf)	0,7	0,9	1,1	1,1	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,6	1,9	2,0	-

tabel 5: parkeernormen werk

Toepassing van de parkeernormen op het voorliggende plan in het buitengebied leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

- een bedrijfsverzamelgebouw (700 m² bvo) leidt in deze situatie bij een parkeernorm van 2 pp/100 m² bvo tot een parkeereis van 14 parkeerplaatsen;
- een caravanstalling (1.000 m² bvo) leidt bij een parkeernorm van 1,1 pp/100 m² bvo tot een parkeereis van 11 parkeerplaatsen;
- voor een bedrijfswoning geldt in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 pp/woning tot een parkeereis van 2,4 parkeerplaats;
- totaal dient derhalve voorzien te worden in 28 parkeerplaatsen.

Op het erf is circa 1.000 m² ruimte beschikbaar voor parkeren (zie onderstaande figuur). Het bruto ruimtebeslag van één parkeerplaats bedraagt 25 m². Op een oppervlak van 1.000 m² kunnen derhalve 40 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarmee is op eigen terrein voldoende ruimte om deze 28 parkeerplaatsen te realiseren. Deze worden gesitueerd bij de entree en langs de nieuwe loods. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg.



Figuur: parkeren en ontsluiting

3.5 Landschappelijke inpassing

Buiten de reeds bestaande landschappelijke inpassing van het perceel met bomen, hagen en een boomgaard, voorziet het plan in verdere landschappelijke inpassing. Dit in de vorm van aanplant van bomen, hagen en kruidenrijk grasland met landschappelijke en ecologische waarde, en een vijver.

Voor het plan is een inpassingsplan opgesteld dat voorziet in de landschappelijke inrichting van de planlocatie. Dit plan is als bijlage bijgevoegd. Hierin is ook een toelichting gegeven op

de landschappelijke situering van de planlocatie en hoe daar met inpassing op wordt aangesloten. Daarin is ook de berekening voor aanleg en onderhoud opgenomen ten behoeve van de investering kwaliteitsverbetering landschap.

4 BELEID

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Inleiding

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze dertien belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Verantwoording

Het plangebied is niet gesitueerd binnen gebieden waar nationale belangen aan de orde zijn.

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Verantwoording

De NOVI laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen zoals onderhavig plan. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Inleiding

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Verantwoording

Het plangebied is niet gesitueerd binnen gebieden waar nationale belangen aan de orde zijn.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vult een aantal artikelen uit de Wro verder in. Onderwerpen zoals de wijze van voorbereiding van ruimtelijke besluiten, bepalingen over de manier waarop ruimtelijke besluiten beschikbaar moeten worden gesteld en een aantal financiële bepalingen zijn geregeld in het Bro. Ook noemt het besluit de aspecten waar een

toelichting van een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, of een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo in elk geval op in moet gaan. Het gaat dan om:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het wettelijke vooroverleg;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat op alle bovenstaande aspecten in.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringseis voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Per 1 juli 2017 is de ladder voor verstedelijking aangepast. Als een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet in de eerste plaats worden onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voor zover de stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, wordt vervolgens gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Verantwoording

De herbestemming naar een bedrijfsverzamelgebouw vindt plaats op een bestaand bouwperceel in het buitengebied. Hiermee wordt voorzien in een passende herbestemming van het perceel, na het beëindigen van de veehouderij. Het plan leidt niet tot uitbreiding van ruimtebeslag. Aangezien het plan ziet op de oprichting van een nieuw bedrijfsgebouw groter dan 500 m², wordt dit op basis van jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en dient dit gemotiveerd te worden door middel van een toets aan de ladder.

Met het plan wordt voorzien in de behoefte aan kleinschalige lokale voorzieningen voor lichte vormen van bedrijvigheid en statische opslag. Met name aan caravanstalling is een grote behoefte, welke binnen stedelijk gebied moeilijk te realiseren is (relatief lage opbrengsten versus hoge kosten bedrijfsgrond). De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel en leidt tot een afname van bebouwing. Daarmee wordt voorzien in

een passende herbestemming van een bestaand agrarisch bouwperceel, en in de behoefte aan nieuwe economische dragers in het buitengebied ten behoeve van een vitaal platteland en een beleidsmatig gewenste gemengde plattelandseconomie.

Een locatie in het bestaand stedelijk gebied is in deze geen goed alternatief vanwege het ontbreken van voldoende bedrijventerrein in het stedelijk gebied. Deze zijn veelal ook ingericht voor het vestigen van meer zwaardere vormen van bedrijvigheid, waarbinnen dit initiatief met meer lichte vormen van bedrijvigheid (milieucategorie 2) niet passend is. Bovenal is de afweging dat een ruimtelijk passende herbestemming gegeven kan worden aan stoppende agrarische bedrijven. Door dat de ontwikkeling plaats vindt op een bestaand bouwperceel is er geen sprake van uitbreiding van ruimtebeslag, en past de ontwikkeling binnen het uitgangspunt van duurzaam ruimtegebruik.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie (2018)

Door de komst van de Omgevingswet moeten gemeenten, provincies en rijk ieder een eigen Omgevingsvisie vaststellen. Veel verschillende regels en visies bepalen nu de kwaliteit van de Brabantse fysieke leefomgeving. Deze regels en visies zijn vastgelegd in verschillende plannen. Dat maakt het lastig om een goede afweging te maken over wat goed is voor die fysieke leefomgeving. Eén visie die al die losse regels en visies vervangt, maakt de afweging gemakkelijker, en geeft meer duidelijkheid over mogelijkheden en voor maatwerk.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld met als doel antwoord te geven op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen van 2050 te halen. De visie benoemt daarbij een vijftal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.

- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie krijgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en omgevingsprogramma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

In dit geval is sprake van een relatief kleinschalig initiatief op een bestaand bouwperceel, waaraan een passende herbestemming gegeven wordt. De uitgangspunten voor de grotere provinciale thema's uit de Omgevingsvisie spelen bij dit initiatief een beperkte rol.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Algemeen

Naast één Omgevingsvisie moet de provincie ook één Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de Omgevingsvisie staat beschreven wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Als er regels nodig zijn dan worden die opgenomen in de Omgevingsverordening.

Een verordening is een wet die regels bevat waaraan anderen zich moeten houden. Daarom wordt de verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (zoals de provinciale Milieuverordening, de Verordening natuurbescherming en de Verordening ruimte). De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er regels in komen die vrijwel alle beleidsvelden van de provincie raken.

Behalve regels bevat de omgevingsverordening ook omgevingswaarden. Dat zijn normen die voor de kwaliteit van de fysieke omgeving gelden.

De Brabantse Omgevingsvisie, programma's en Omgevingsverordening horen bij elkaar. De verordening helpt bij het realiseren van de opgaven en doelen die in de visie en programma's zijn opgenomen. Daarom stelt de provincie eerst de omgevingsvisie op. Daarna volgen een uitwerking van beleid en maatregelen in de programma's en de Omgevingsverordening. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Brabantse Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

Vooruitlopend hierop is er een Interim Omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019, later regelmatig op onderdelen gewijzigd). Deze Interim Omgevingsverordening is grotendeels een beleid neutrale omzetting van (onder meer) de Verordening ruimte Noord-Brabant en de overige provinciale verordeningen.

Basisprincipes

De Omgevingsverordening kent een aantal rechtstreeks werkende regels (zoals ten aanzien van de bescherming van grondwater, bodem, natuur, milieu, water). En er zijn instructieregels voor gemeenten, waaraan zij zich moeten houden bij het opstellen van nieuwe plannen of het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij deze instructieregels geldt een aantal basisprincipes die gehanteerd worden. Deze basisprincipes zijn vastgelegd in artikel 3.5 van de verordening en houden in dat invulling gegeven wordt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor een *goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving* wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik, dit houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. In dit plan wordt daar invulling aan gegeven door gebruikmaking van een bestaand bouwperceel. Het plan leidt niet tot nieuw of uitbreiding van ruimtebeslag. Het oorspronkelijke agrarische bouwperceel van 1,25 hectare wordt verkleind naar een bedrijfsperceel van 0,76 hectare.
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering; De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In dit plan wordt daar invulling aan gegeven door ondergrond, netwerklaag en de bovenste laag van landschappelijke waarden in balans met elkaar te verbinden. De sanering van een veehouderij met haar bijbehorende emissies en deze te vervangen door minder milieubelastende bedrijfsactiviteiten op een goed gesitueerde en ontsloten locatie, past binnen de principes van de lagenbenadering. In hoofdstuk 5 en 6 van deze toelichting is dit nader uitgewerkt.
- c. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. In dit plan komt dat tot uitdrukking doordat de ondernemer de locatie een nieuw economisch perspectief geeft, met gebruikmaking van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en kenmerken van de omgeving. Tegelijkertijd leidt het vervallen van de emissies naar de omgeving en de sloop van overtollige bebouwing tot een kwaliteitsimpuls voor de omgeving en voor de initiatiefnemer tot een nieuw

toekomstperspectief om vervangend inkomen te kunnen realiseren na het vervallen van de huidige agrarische hoofdfunctie.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de verordening staat dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een *fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied* of de omgeving. Deze fysieke verbetering kan betrekking hebben op:

- a. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- b. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- c. het wegnemen van verharding;
- d. het slopen van bebouwing;
- e. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- f. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

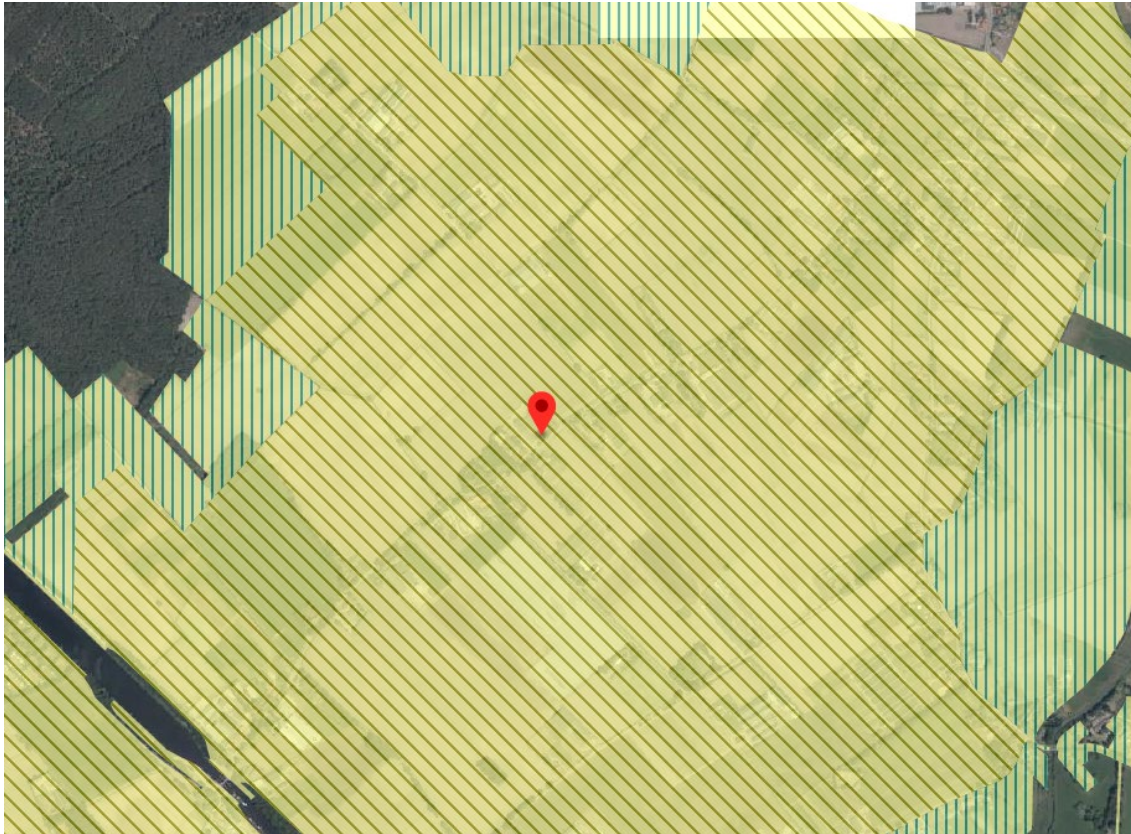
De afspraken rondom kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in het Regionale afsprakenkader van de regio Hart van Brabant. Het plan wordt op basis hiervan aangemerkt als een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Voor deze plannen wordt naast landschappelijke inpassing een berekende bijdrage gevraagd, waarbij 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering. In een afzonderlijke bijlage is deze berekening gemaakt. Ook is aangegeven hoe aan de gevraagde 20% voldaan wordt.

Het plan leidt tot een waardevermeerdering die berekend is op bijna €290.000,--. Met de gevraagde 20% kwaliteitsverbetering betekent dit dat er circa €58.000,-- geïnvesteerd moet worden.

Met dit plan wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering door: het toevoegen van landschapselementen, sloop van bebouwing, wegnemen van verharding. Deze kwaliteitsverbetering is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage). De sloop van bebouwing en de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan wordt vastgelegd en geborgd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke bepaling. De waardering van de maatregelen is becijferd op €61.000,-. Met deze maatregelen wordt derhalve voorzien in de benodigde €58.000,--. De onderbouwing van deze waardering is opgenomen in de bijlage.

Instructieregels

Voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling zijn vanuit de Interim Omgevingsverordening verder bepalingen relevant vanwege de ligging in *Gemengd landelijk gebied*.



Figuur: Interim Omgevingsverordening, basiskaart Landelijk gebied (planlocatie bij rode pin)

Het bouwperceel is gesitueerd binnen het Gemengd Landelijk Gebied. In het gemengd landelijk gebied bestaan mogelijkheden voor agrarische ontwikkelingen en andere aan het buitengebied gerelateerde functies. Het beleid is hier gericht op een gemengde plattelandseconomie waar naast de agrarische functie, ook ruimte is voor in het buitengebied passende niet-agrarische functies.

Artikel 73, lid 1 van de verordening maakt de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel in het landelijk gebied mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving; *De vestiging van niet-agrarische functies past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er is sprake van een bebouwingslint in gemengd landelijk gebied, waar gestreefd wordt naar een gemengde plattelandseconomie. In de bestaande situatie is in de omgeving van de planlocatie reeds sprake van enige menging van functies: agrarisch, bedrijven, wonen. Met deze herbestemming wordt invulling gegeven aan een passende*

herbestemming van een stoppend agrarisch bedrijf. Ook het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie voorziet in de mogelijkheid om op deze locatie een niet-agrarische functie te vestigen.

2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; In deze toelichting zijn de andere aspecten onderzocht en beoordeeld. Hieruit blijkt dat het plan ziet op een ontwikkeling met beperkte effecten op de mobiliteit welke passen in het lokale verkeersbeeld. Het plan draagt bij aan de vitalisering van het platteland door een passende herbestemming te geven aan een stoppend agrarisch bedrijf in het buitengebied. Het plan heeft geen beperkende of belemmerende effecten op andere (agrarische) bedrijven in de omgeving. Voor de nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in deze toelichting.*
 3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied; met de sloop van gebouwen en het verwijderen van verhardingen en de landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan de ontstening van het buitengebied en de kwaliteitsverbetering van het landschap.*
- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel; dit is niet aan de orde. De ontwikkeling vindt plaats op het bestaande bouwperceel en er vindt geen splitsing plaats.*
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt; de bestaande bedrijfsbebouwing wordt volledig gesloopt. Dit betreft in totaal circa 2.500 m² stallen en berging. Ook zullen alle overtollige voervoorzieningen en erfverharding op het perceel verwijderd worden, totaal circa 3.500 m² netto.*
- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
1. *een kantoor met baliefunctie;*
 2. *lawaaisport;*
 3. *mestbewerking.*
- Dit is niet aan de orde. Het plan voorziet niet in deze functies.*

Artikel 73, lid 2 bepaalt dat het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Aan deze voorwaarde wordt invulling gegeven door het bestemmingsplan te voorzien van een passende planologische regeling qua bouwen en gebruik. In de regels wordt expliciet opgenomen welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan en wordt de maximale omvang van de bebouwing opgenomen. Ook wordt hierin geregeld dat opslag en stalling alleen in gebouwen mag plaatsvinden. Met de begrenzing van het bouwperceel, inclusief een kleine afwijkingsmogelijkheid voor de toegestane bebouwing, worden de grenzen van de nieuwe situatie planologisch geborgd. Verdere uitbreiding wordt met dit plan niet mogelijk gemaakt.

In artikel 3.73, lid 3 is bepaald dat als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein; *Deze ontwikkeling past binnen het beoogde gemengde karakter van de omgeving. De kleinschaligheid en milieu-effecten naar de omgeving blijkt uit de toegestane milieu-categorie bedrijvigheid (milieucategorie 2 of daarmee vergelijkbaar) en de beperkte omvang van de bebouwing.*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²; *dit is niet aan de orde.*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare. *Dit is niet aan de orde.*

Verder zijn er vanuit de verordening aanduidingen van toepassing op het plangebied, samenhangend met de beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderij (Staldering, Bescherming Natura2000). Aangezien het plan voorziet in de beëindiging van een veehouderij binnen deze aanduidingen, wordt daarmee aangesloten op het provinciale beleid. Met dit plan wordt bijgedragen aan de beoogde verbetering van ruimtelijke en milieukwaliteit door sloop van bebouwing en het vervallen van emissies (geur, fijn stof, ammoniak) gerelateerd aan de agrarische bedrijfsvoering. Deze aanduidingen en de daarmee samenhangende beperkingen zijn daarmee voor dit plan verder niet relevant.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat aan de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening voldaan kan worden.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oisterwijk 2016

De gemeente Oisterwijk beschikt over een Omgevingsvisie uit 2016 voor haar grondgebied.

De omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de omgevingsvisie verplicht voor rijk, provincies en gemeenten. De visie is enkel bindend aan het gemeentebestuur. Voor de burgers is het bestemmingsplan (straks Omgevingsplan) het juridisch bindende plan, waar hun plannen aan worden getoetst. Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, wordt wel gekeken naar de Omgevingsvisie. Een plan, dat past binnen de kaders van de visie kan, bij een positieve afweging van het bestuur, mogelijk worden gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de desbetreffende ontwikkeling. De visie zelf maakt dus nog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

De planlocatie maakt deel uit van het deelgebied 'Gebied ten westen van Molenakkers'. Dit is een gebied dat ligt tussen de bebouwing rondom de Molenakkers en het natuurgebied richting Tilburg. De gronden worden met name voor agrarische doeleinden gebruikt. Door dit gebied loopt de Pijnendijk. Het gebied valt onder een jonge heide ontginning. Na 1950 was het met behulp van de nieuwe landbouwtechnieken en kunstmest mogelijk geworden om ook de meest natte en droge, schrale gronden te ontginnen. Met behulp hiervan werd een deel van de heide- en bosontginningen in cultuur gebracht. Deze jonge ontginningen zijn herkenbaar aan de grootschalige rechthoekige verkaveling met nieuwe en grote boerderijen langs rechte ontginningswegen. Afgezien van enkele bomenlanen en de beplanting rond de erven is dit gebied grotendeels wijds en open.

In het hele buitengebied staat de kwaliteitsverbetering centraal, en veel minder de functie of de grootte ervan. Hiertoe komt in de omgevingsvisie een nieuw instrument. Het gemeentelijke veehouderijbeleid is gericht op een duurzame groei waarbij wordt ingezet op de ontwikkelijn 'gemengde plattelands economie'. De functies, die in het bestemmingsplan Buitengebied worden genoemd als mogelijke nevenfuncties bij de agrarische bestemming, lenen zich in beginsel goed om zich als nieuwe zelfstandige functie te ontwikkelen (in met name VAB's). Uitgangspunt is dat de functies niet mogen concurreren met de functies in het stedelijk gebied en dat zij de kwaliteiten in het gebied niet mogen aantasten. De aard en schaal van de functies dienen aan te sluiten bij de waarden van het omliggende landschap.

Het landschapspark is ook een manier om de (toekomstige) transformatie van het platteland verder vorm te geven. De functie van (vrijkomende agrarische) erven in het buitengebied is niet zozeer relevant, wel de kwaliteitsverbetering die ermee wordt gehaald.

Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) ziet de gemeente eveneens een brede ontwikkeling. Essentieel is de bijdrage die nieuwe functies leveren aan een hoge kwaliteit van het landelijk gebied. Naarmate de economische waarde van een herontwikkelingslocatie in het landelijk gebied hoger is kan de maatschappelijke bijdrage die op deze locatie wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit ook hoger zijn. Daarom zoekt de gemeente ruimte voor nieuwe economische functies. Voorwaarde is wel dat het de grondgebonden veehouderij respecteert en bijdraagt aan een vitaal platteland door verbondenheid met de landbouw

en/of de lokale economie. (Oneerlijke) concurrentie met binnenstedelijke ontwikkeling is niet gewenst.

Veel agrariërs willen hun bedrijfsvoering vergroten of verbreden om hun bedrijf rendabel te houden. Andere stoppen juist met hun bedrijf. Hier kan als gemeente op verschillende manieren mee om worden gaan. De gemeentelijke voorkeur gaat uit naar het over laten aan de initiatiefnemers om aan te tonen waarom hun initiatief past binnen de omgevingsvisie. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat het initiatief past binnen de waarden, thema's en ambities van de gemeente. Nieuwe economische functies kunnen bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het platteland.

Het veehouderijbeleid is gericht op een duurzame groei waarbij wordt ingezet op de ontwikkellijn 'gemengde plattelands economie'. De functies, die in het bestemmingsplan Buitengebied worden genoemd als mogelijke nevenfuncties bij de agrarische bestemming, lenen zich in beginsel goed om zich als nieuwe zelfstandige functie te ontwikkelen (in met name VAB's). Uitgangspunt is dat de functies niet mogen concurreren met de functies in het stedelijk gebied en dat zij de kwaliteiten in het gebied niet mogen aantasten. De aard en schaal van de functies dienen aan te sluiten bij de waarden van het omliggende landschap.

Verantwoording

Het voorliggende plan schikt zich in de beoogde kwaliteiten en ontwikkelingsrichting zoals die voor de omgeving Heuvelstraat is geformuleerd in de Omgevingsvisie.

In dit geval is sprake van een stoppende veehouderij. Met het vervallen van de emissie van geur, fijn stof en ammoniak wordt bijgedragen aan een gezonder leefmilieu. Voor de veehouderij is in deze een passende herbestemming gevonden in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid en opslag. Door deze kleinschaligheid vindt er geen concurrentie met functies in het stedelijk gebied plaats. Hiermee wordt bijgedragen aan een gemengde plattelands-economie en de vitaliteit van het buitengebied. Kwaliteitsverbetering vindt plaats door sloop van stallen en het verwijderen van verharding en voorzieningen, verkleining bouwperceel, extensivering van het gebruik en landschappelijke inpassing. Met deze mix van maatregelen wordt bijgedragen aan de beoogde kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Bestemmingsplan Buitengebied

De ontwikkeling past niet direct in het bestemmingsplan. De vestiging van een bedrijfsfunctie is op deze locatie niet direct toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan buitengebied is in artikel 3.4 echter een gebruiksbepaling opgenomen van toegestane functies en nevenactiviteiten. Dit is een breed scala van functies, agrarisch en niet-agrarisch gerelateerd. Voor bedrijfsmatige activiteiten geldt dat deze maximaal milieucategorie 2 bedragen. Een overzicht van mogelijke bedrijfsactiviteiten is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook de hier beoogde functies (kleinschalige vormen van bedrijvigheid, opslag) zijn hierin

opgenomen. Uit de Omgevingsvisie volgt dat deze nevenactiviteiten als vervolgfunctie passend zijn bij beëindiging van de agrarische activiteiten.

Het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden van concurrentie met het stedelijk gebied, er is namelijk geen sprake van een projectmatige uitbreiding van bedrijventerrein. De omvang en type van toegestane bedrijvigheid leidt niet tot aantasting van de omgevingskwaliteiten. Om de bedrijfsactiviteiten in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk te maken zal er sprake moeten zijn van een herziening van het bestemmingsplan, om het plan te kunnen realiseren.

Het college van B & W heeft derhalve ook besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het plan, onder de gestelde voorwaarden.

Visie Buitengebied 2022 en VAB beleid

Mede naar aanleiding van de samenvoeging van de gemeentes Oisterwijk en Haaren, en het nieuwe bestuursakkoord dat daar uit volgde, is een Visie Buitengebied opgesteld. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2022. In de visie zijn voor een aantal thema's de ambities uitgesproken. Dit betreft de thema's Klimaat & Duurzaamheid, Landschap & Cultuurhistorie, Natuur & Biodiversiteit, Landbouw, Wonen & Bedrijvigheid, Recreatie & Toerisme. Op een aantal onderdelen zijn aan die ambities ook beleidsconsequenties verbonden.

Voor dit plan is relevant het thema Wonen & Bedrijvigheid, en dan met name het VAB beleid:

VAB-beleid

- De ambitie is om duidelijk kaders te bieden voor hergebruik van VAB. Dit met als doel om leegstand en verpaupering te voorkomen en de leefbaarheid en de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden. Duidelijke kaders voor herbestemming van VAB-locaties in het buitengebied zijn vereist zodat onder andere geborgd is dat de functie past in het buitengebied en er sprake is van een kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor de omgeving. In [bijlage 2](#) bij deze visie staan de uitgangspunten voor herbestemmingen van VAB's. Deze uitgangspunten fungeren als een flexibel beleidskader voor herbestemming van VAB-locaties binnen de gehele gemeente Oisterwijk ☺. In de puur agrarische gebieden 'Molenakkers' en 'De Logt' prevaleren agrarische ontwikkelingen boven niet-agrarische ontwikkelingen.

Bijlage 2

Uitgangspunten herbestemming VAB

Voor het toestaan van een nieuwe functie op een VAB-locatie hanteren we de volgende algemene beleidsuitgangspunten:

- De functie moet zich in principe vestigen binnen bestaande bebouwing en zeker binnen bestaand ruimtebeslag;
- De functie moet passen binnen de ontwikkelingsrichting en kwaliteiten van het gebied;
- De functie moet van meerwaarde zijn voor de omgeving;
- Er moet sprake zijn een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van sanering van een (intensieve) veehouderij, sloop van bebouwing, verkleining bouwvlak of vergelijkbaar;
- Er moet voldaan worden aan de Regionale werkafspraken Hart van Brabant en er moet per definitie sprake zijn van zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- De functie moet qua aard en omvang passen binnen het buitengebied;
- Er moet sprake zijn van milieuhygiënische inpasbaarheid: er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de functie mag geen beperking van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies tot gevolg hebben;
- De functie mag geen onevenredig aantal verkeersbewegingen en parkeerdruk met zich meebrengen en er moet op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid;
- Alleen ondergeschikte detailhandel is toegestaan;
- Een zorgvuldige omgevingsdialoog is gevoerd;
- Voor zover de beoogde functie bedrijvigheid is, wordt ten hoogste een bedrijf van milieucategorie 2 toegestaan.

In dit geval is sprake van een VAB-locatie, een stoppende veehouderij in het deelgebied Molenakkers. Het plan is om de locatie te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Aan dit initiatief is reeds medewerking toegezegd door het college van Oisterwijk in 2021. Het plan past binnen de algemene beleidsuitgangspunten, die ook ten grondslag hebben gelegen aan het principebesluit van de gemeente uit 2021. De nadere onderbouwing hiervoor is in dit plan gegeven.

Een toets aan de bovengenoemde beleidsuitgangspunten voor het herbestemmen van een VAB locatie laat het volgende zien:

- Vanwege de sloop van de bestaande stallen en deze niet geschikt zijn voor hergebruik, wordt voorzien in nieuwbouw van een bedrijfsgebouw. Daar tegenover staat een aanzienlijke sloop van gebouwen, bebouwing en erfverharding. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande ruimtebeslag. Het bedrijfsperceel wordt in omvang terug gebracht van 1,25 hectare naar 0,76 hectare.
- Vanwege de ligging in het deelgebied Molenakkers is enige nuancering nodig, gelet op de in de Visie opgenomen ambitie om in dit deelgebied de agrarische functie te laten prevaleren. Door de ligging aan de Heuvelstraat, dat zich rond de planlocatie laat kenmerken als een omgeving met een menging van functies van wonen, bedrijven en agrarische bedrijven, wordt omschakeling naar een bedrijfsbestemming hier aangemerkt als passend binnen de beoogde ontwikkelingsrichting. Vanwege de

nabijheid van burgerwoningen is deze locatie minder geschikt voor agrarische bedrijvigheid. Omschakeling naar een lichte vorm van bedrijvigheid past beter binnen deze omgeving.

- De meerwaarde voor de omgeving is voornamelijk gelegen in het vervallen van de verschillende emissies die met het oorspronkelijke agrarisch bedrijf samenhangen (geur, fijn stof, ammoniak, zwaar bedrijfsverkeer). Hiermee wordt bijgedragen aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.
- Kwaliteitsverbetering vindt plaats door: sanering van de veehouderij, sloop van gebouwen en verharding, verkleining van het bouwperceel en de landschappelijke inpassing.
- Op grond van de Regionale werkafspraken is sprake van een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling, waarvoor naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing tevens een financiële verrekening gevraagd wordt. Aan deze financiële bijdrage wordt voldaan door middel van sloop, afwaardering gronden en landschappelijke inpassing. De uitwerking hiervan is als bijlage bij dit plan opgenomen.
- Zoals hiervoor al betoogd laat de Heuvelstraat zich rond de planlocatie kenmerken als een omgeving met een menging van functies van wonen, bedrijven en agrarische bedrijven. Omschakeling naar een bedrijfsbestemming voor lichte vormen van bedrijvigheid wordt hier aangemerkt als passend binnen de beoogde ontwikkelingsrichting.
- De milieuhygiënisch inpasbaarheid van het initiatief is in dit bestemmingsplan getoetst en gemotiveerd. Hieruit blijkt dat het initiatief niet leidt tot belemmeringen voor omliggende bedrijven, en evenmin sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving.
- De verkeersgeneratie van dit plan is inzichtelijk gemaakt in deze toelichting. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen. Ook wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Er is geen sprake van detailhandel.
- Voor het plan is een omgevingsdialoog uitgevoerd met betrokkenen uit de buurt. Het verslag hiervan is als bijlage toegevoegd.
- Uit het principebesluit van de gemeente volgt dat enkel bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2 wordt toegestaan. Deze bepaling is in de regels opgenomen en daarmee planologisch geborgd.

Geconcludeerd kan worden dat met het plan voldaan wordt aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor herbestemming van VAB locaties.

5 RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en Faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet. De wet heeft tot doel om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. In de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming in aparte delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

Gebiedsbescherming: Natura 2000 en Natuurnetwerk Brabant

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats.



Figuur: situering t.o.v. Natura2000 gebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied is Kampina & Oisterwijkse Vennen op ruim 2 kilometer afstand. Op iets grotere afstand liggen Kempenland-West en de Regte Heide & Riels Laag.

Het provinciale Natuurnetwerk Brabant is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Ten noordwesten van de locatie ligt de Kerkeindsche Heide (circa 1 km), ten oosten ligt het beekdal van de Reusel (circa 1,5 km). Het Wilhelminakanaal, ten zuiden van de locatie (circa 1,2 km) is een ecologische verbindingszone.

De planlocatie is niet gesitueerd binnen deze beschermde natuurgebieden. Gezien de aard van de functieverandering (de beëindiging van de veehouderij en de daarbij behorende emissies), de afstand tot deze gebieden en de beperkte ruimtelijke impact van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan zoals bijvoorbeeld verstoring, betreding of versnippering. Wel is voor het plan een zogenaamde Aeries berekening stikstof uitgevoerd. Hieruit volgt dat de

bestemmingswijziging niet leidt tot een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen voor natuur. De Aeries berekening is als bijlage toegevoegd.



Figuur: situering t.o.v. Natuurnetwerk Brabant

Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit kan er toe leiden dat het voortbestaan van de soort op termijn in gevaar komt. Om dit te voorkomen beschermt de Wet natuurbescherming in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort.

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels in de zin van de Vogelrichtlijn
- Dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en in de Europese verdragen van Bonn en Bern
- Overige soorten, als bedoeld in bijlagen A en B bij de Wet natuurbescherming

De wet hanteert het nee, tenzij principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Wel is het mogelijk om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen. In hoofdstuk 3 van de Wet

natuurbescherming is per categorie bepaald welke verboden gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend.

Quick scan Wet natuurbescherming

Voor het plan is een Quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd in september 2022. Uit deze quick scan volgt dat de planlocatie mogelijk geschikt is als leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Dit volgt ook uit de uitgevoerde Aeries berekening wat betreft stikstofdepositie.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De sloop van twee loodsen, het verwijderen van de huidige verharding en een waterbassin aan de Heuvelstraat 23 te Moergestel is uitvoerbaar;
- de beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming;
- er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Deze maatregelen zijn opgenomen in de quick scan;
- de beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

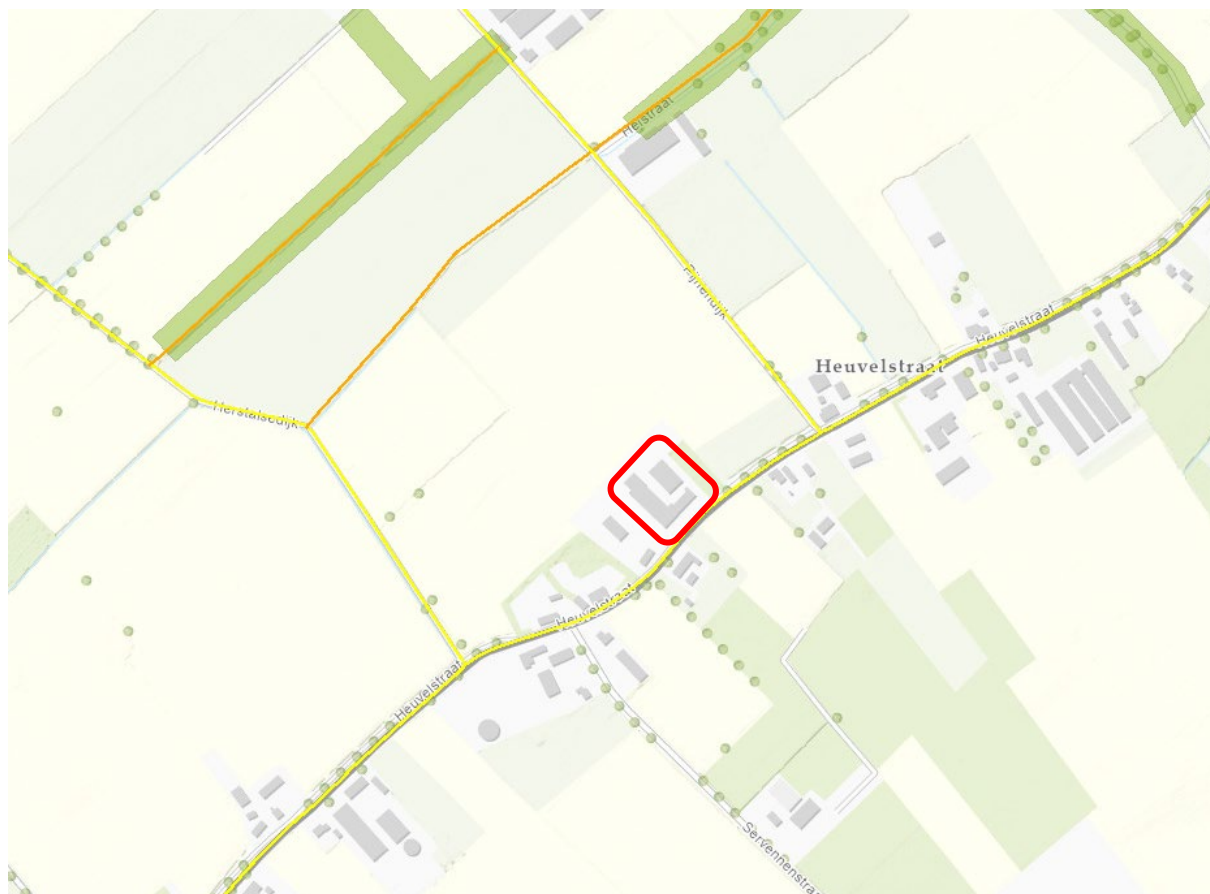
De quick scan is als bijlage bijgevoegd.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

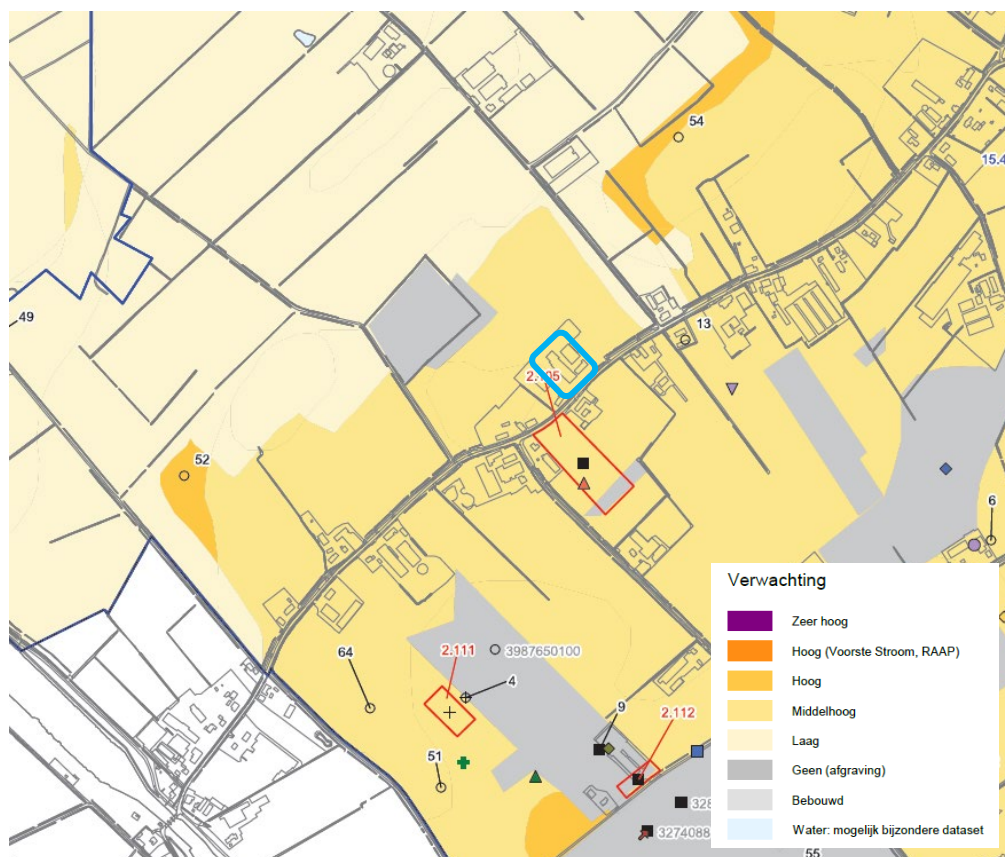
De locatie maakt deel uit van de regio Meierij. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Vanwege de ontginningsgeschiedenis van de omgeving van de locatie is de oorspronkelijk cultuurhistorische betekenis nog maar zeer

De boerderijwoning is van het type langgevel boerderij. Dit is een karakteristiek boerderijvorm in het Brabantse buitengebied, zonder verder monumentale of beeldbepalende status. Deze boerderij blijft behouden en wordt in stand gehouden. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

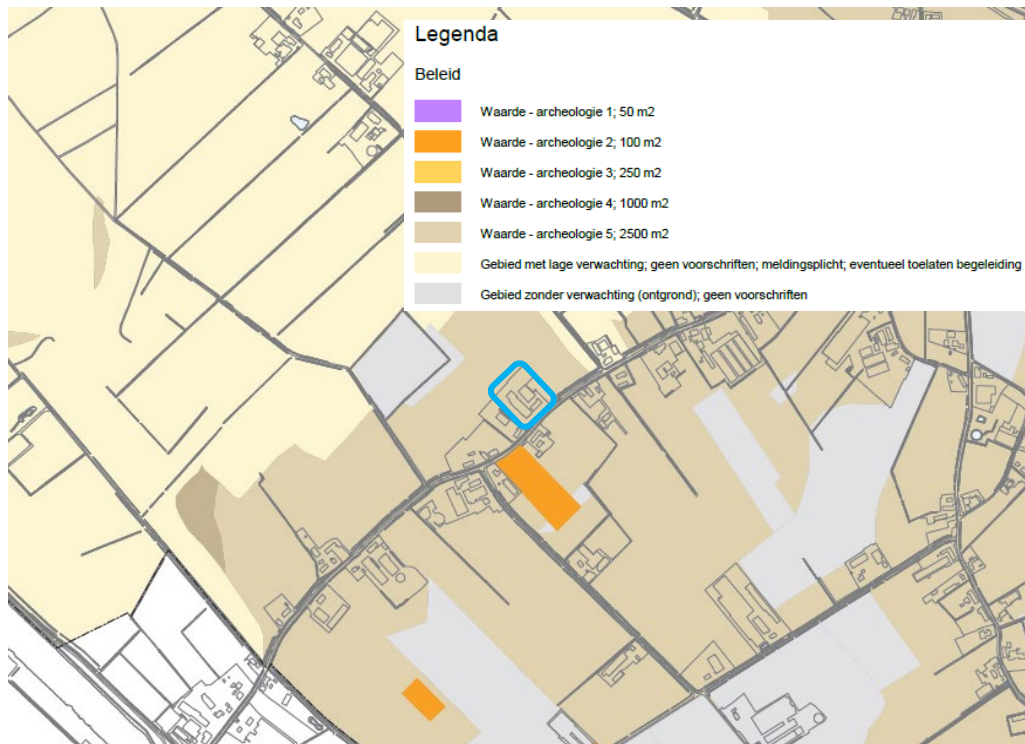


Met betrekking tot het onderdeel archeologie beschikt de gemeente over een eigen kaderbeleid, met in het verlengde daarvan een archeologische beleidsadvieskaart. De waardering van deze kaart is doorvertaald naar het bestemmingsplan, waar de diverse categorieën opgenomen zijn als dubbelbestemming met een beschermende regeling voor de

mogelijke archeologische waarden van de ondergrond. Op basis van de archeologische waarden- en verwachtingskaart is de planlocatie gesitueerd in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Op de beleidskaart is dat vertaald naar een waarde-archeologie 5. Hier geldt dat bij verstoringen van de bodem met een oppervlakte groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld.



Figuur: Archeologische waarden- en verwachtingskaart, planlocatie blauw omkaderd



Figuur: Archeologische beleidskaart, planlocatie blauw omkaderd

In het bestemmingsplan is de archeologische verwachting voor de planlocatie juridisch vertaald in de dubbelbestemming Archeologie 4. Dit houdt in dat wanneer de grond geroerd of bebouwd gaat worden op een oppervlakte groter dan 2.500 m² én dieper dan 0,5 m – mv er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Het plan ziet op de bouw van een loods van maximaal 2.000 m². Daarmee wordt binnen de vrijstellingsgrens gebleven. Deze loods komt grotendeels op de plaats van de huidige ligboxenstal. Deze wordt gesloopt. De ligboxenstal is onderkelderd met mestputten tot circa 2 meter diepte. De ondergrond is hier reeds verstoord.

Geconcludeerd kan worden dat er geen bouwwerken of werkzaamheden plaats vinden waarbij de bodem geroerd wordt die leiden tot overschrijding van de toegestane verstoringsoppervlakte. Mocht dit in de toekomst wel aan de orde zijn dan blijft de bestaande planologische bescherming uit het bestemmingsplan gehandhaafd en geldt een onderzoeksplicht alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden. Verder geldt de algemene zorgplicht en meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet.

5.3 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Aangesloten wordt op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de

omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

6 MILIEU-ASPECTEN

6.1 Mer beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Voor sommige projecten is het vanwege de mogelijke impact op het milieu verplicht om een milieueffectrapport op te stellen. De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure.

De m.e.r.-plicht of beoordelingsplicht geldt als een activiteit in kolom 1 van onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage staat en de bijbehorende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van onderdeel C of D wordt overschreden. Indien dat het geval is, moet de milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordelingsnotitie als bijlage aan deze aanvraag worden toegevoegd.

In dit geval worden de nieuwe activiteiten vernoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, maar worden de genoemde drempelwaarden niet overschreden. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling gemaakt moet worden. In deze toelichting van het bestemmingsplan worden de gevolgen voor het milieu afdoende beschreven en blijken er geen belemmeringen te zijn.

6.2 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodem-

verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dat onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen eventueel moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Gelet op het doel van voorliggend bestemmingsplan, de functiewijziging van agrarisch naar een bedrijfsfunctie, is geen sprake van een nieuw milieugevoelige functie. Er is en blijft sprake van een bedrijfsmatige activiteit en bedrijfswoning die door initiatiefnemers bewoond wordt (inclusief mantelzorgwoning). De nieuwe bedrijfsmatige activiteiten bestaan uit statische opslag, foeragehandel en een kleinschalige meubelmakerij, en bedrijvigheid in milieucategorie 2. Dit zijn activiteiten die door de bewoners/initiatiefnemers zelf worden uitgevoerd, zonder personeel. Er is geen sprake van ander personeel of bezoekers die gemiddeld langer dan 2 uur per dag op het bedrijf verblijven.

In verband met de beoogde sloop van de bedrijfsgebouwen is een asbestinventarisatie uitgevoerd (zie bijlage). Uit deze inventarisatie blijkt dat alleen het dak van de koeienstal asbesthoudend is. Deze zal op verantwoorde wijze gesaneerd worden volgens de daarvoor geldende normen en protocollen.

Pas dan kan ook een eindsituatie van de bodemgesteldheid bepaald worden.

Bodem vormt verder geen beperking voor de realisering van het plan.

6.3 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en industrielawaai als gevolg van het plan naar de omgeving en vice versa. De Wet geluidhinder biedt het kader voor de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen én geluidsgevoelige terreinen tegen het geluid van de volgende geluidbronnen:

- * wegverkeer (niet 30 km wegen),
- * spoorwegen en van
- * gezoneerde industrieterreinen.

Wat onder geluidsgevoelige gebouwen en terreinen verstaan wordt, is in een limitatieve lijst opgenomen. Bedrijfsgebouwen staan niet op die lijst, en genieten dus geen bescherming in het kader van de Wet geluidhinder.

Toetsing

Uit bijgaande kaart van het RIVM blijkt dat de geluidsbelasting in de omgeving van de planlocatie minder dan 55 dB bedraagt. Dichter bij de weg is die het hoogst, verder afwaarts van de weg neemt de geluidbelasting af. Een dergelijk geluidniveau wordt beoordeeld als een redelijk tot goed leefklimaat.



Figuur: geluidbelasting alle bronnen (bron: RIVM), planlocatie rood omkaderd

In dit geval is geen sprake van de oprichting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. In zowel de huidige, als de toekomstige situatie is er een bedrijfswoning aanwezig. Dit aantal en het beschermingsniveau hiervoor wijzigt niet. Het bedrijfsgebouw zelf is niet geluidgevoelig. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat geluid geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

6.4 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde

concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

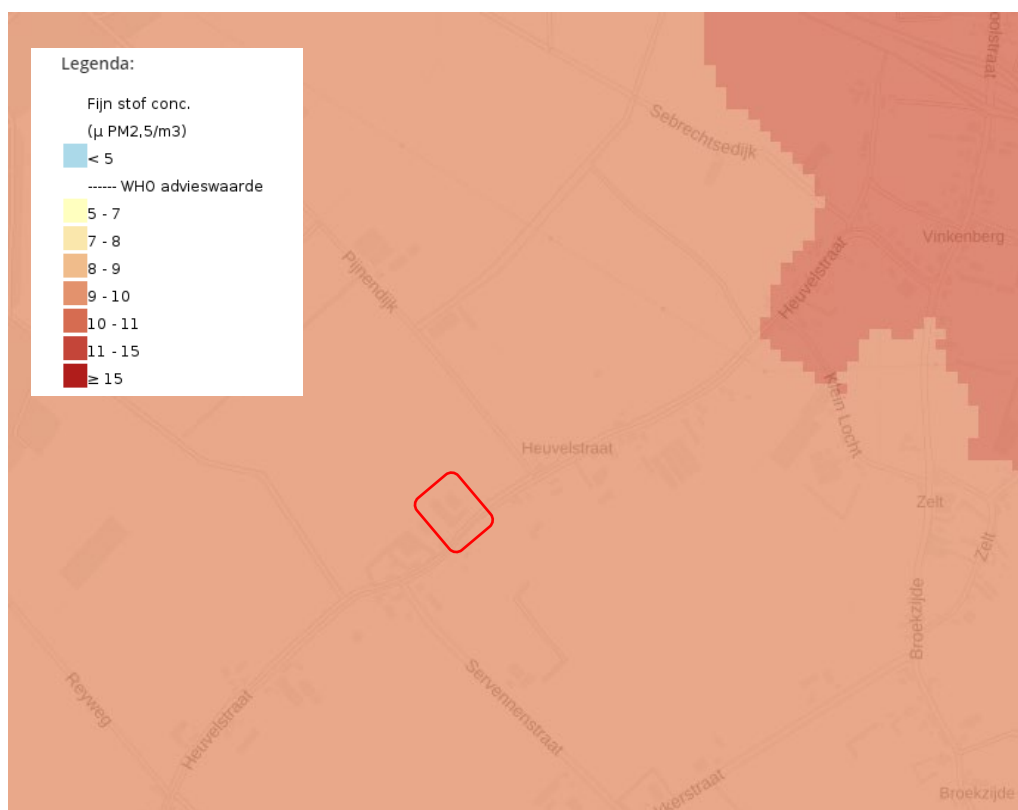
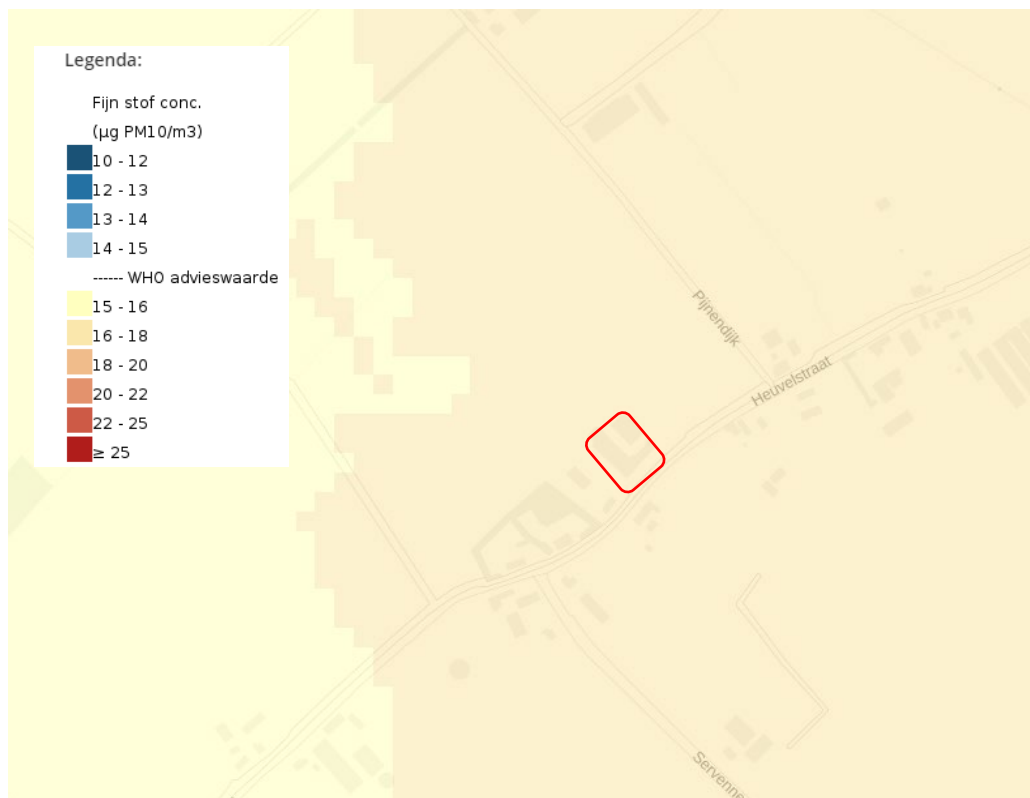
Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het oprichten van en de extra verkeer aantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Met gebruikmaking van de zogenaamde NIBM tool kan eenvoudig inzichtelijk gemaakt worden of het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

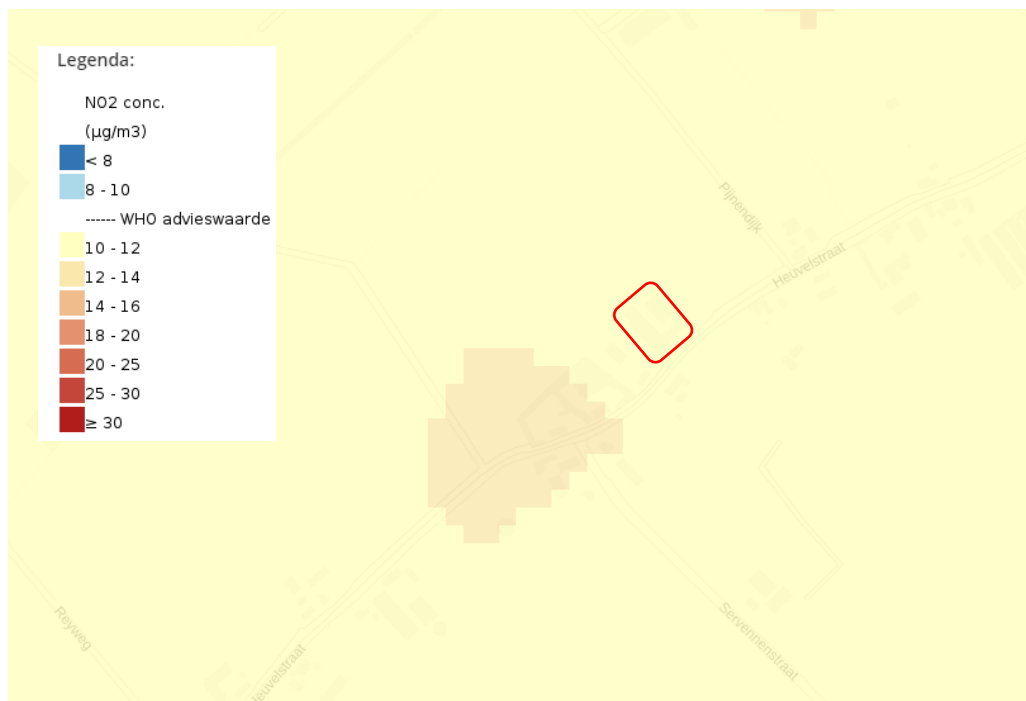
Uit paragraaf 3.4 blijkt dat er sprake is van een beperkte afname van het aantal verkeersbewegingen. Ook wanneer uitgegaan wordt van het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie (circa 120 mvt/etmaal), blijkt dat het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	120
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,19
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van dit plan. Volgens de kaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) was de concentratie PM10 ter plaatse in 2020 gelegen tussen 16 en 18 µg/m³, de concentratie PM2,5 tussen 8 en 9 µg/m³ en de concentratie NO2 tussen 10 en 12 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 40 µg/m³ en voor PM2,5 is dat 25 µg/m³. Uit een vergelijking van de genoemde concentraties met de grenswaarden volgt dat de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is zodat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.





Figuur: kaarten luchtkwaliteit PM10, PM 2,5 en NO2, situatie 2020 (bron RIVM), planlocatie rood omkaderd

6.5 Geurhinder

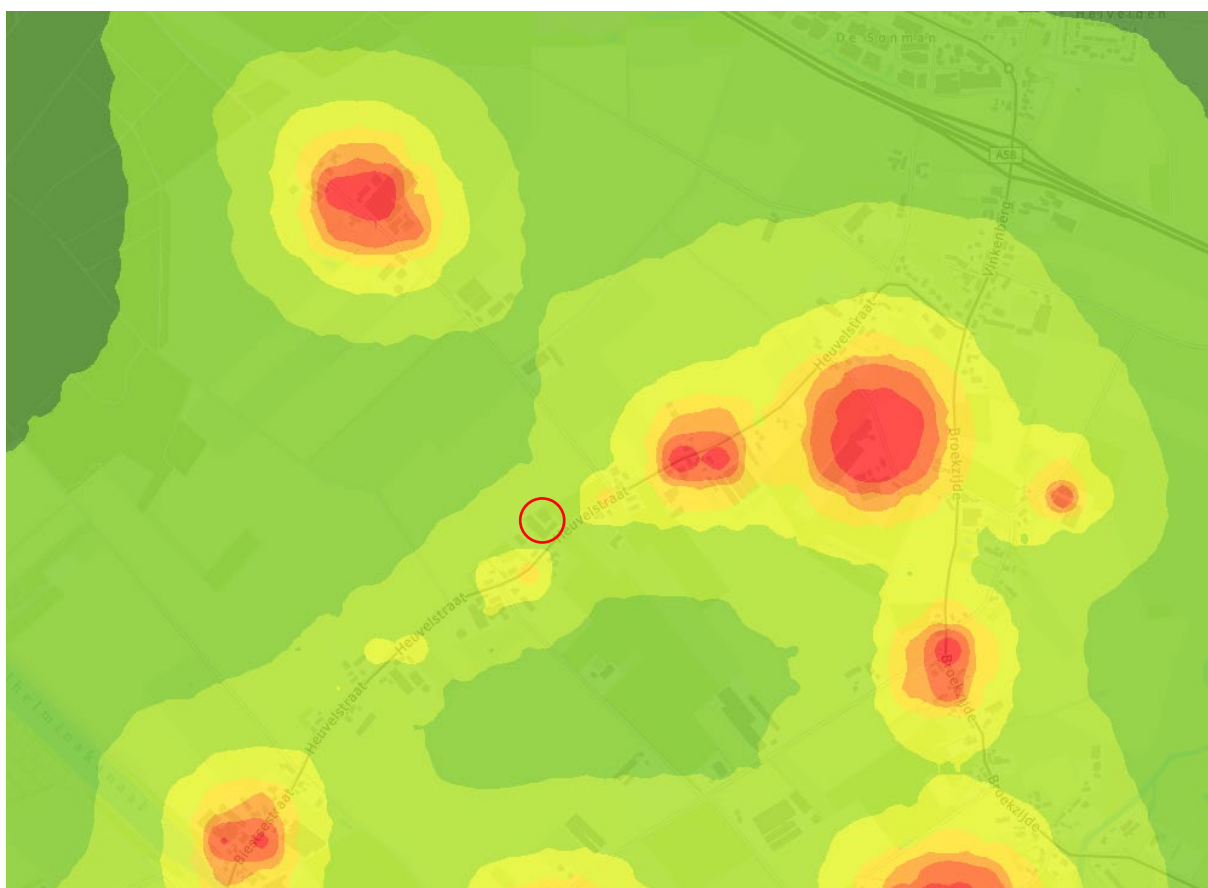
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

Aan de orde is de vraag of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat wat betreft geur. De voorgrondbelasting is bepalend voor het woon- en leefklimaat als deze belasting ten minste de helft van de achtergrondbelasting betreft. Daarnaast is de vraag of de omzetting van de bedrijfsbestemming belemmeringen kan opleveren voor omliggende veehouderijen.

Wat betreft de vraag of sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat is in deze de achtergrondbelasting geur bepalend. Omdat intensieve veehouderijen op grote afstand liggen (> 400 meter) is het aannemelijk dat de voorgrondbelasting niet bepalend is. Uit de kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) blijkt dat ter plaatse van de planlocatie, de achtergrondbelasting geur als redelijk goed wordt beoordeeld (situatie maart 2022). Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De locatie zal geen belemmering vormen voor omliggende veehouderijen aangezien deze als bedrijfswoning bij een voormalige veehouderij en op ten minste 50 meter afstand van andere veehouderijen is gelegen (artikel 3, lid 2 Wgv). In dergelijke situaties is een voormalige bedrijfswoning niet belemmerend voor andere veehouderijen.

Het plan leidt verder niet tot de oprichting van nieuwe geurgevoelige objecten. Gelet op het doel van voorliggend bestemmingsplan, de functiewijziging van agrarisch naar een bedrijfsfunctie, is geen sprake van een nieuw milieugevoelige functie. Er is en blijft sprake van een bedrijfsmatige activiteit en bedrijfswoning die door initiatiefnemers bewoond wordt (inclusief mantelzorgwoning). De nieuwe bedrijfsmatige activiteiten bestaan uit statische opslag, foeragehandel en een kleinschalige meubelmakerij, en bedrijvigheid in milieucategorie 2. Dit zijn allemaal activiteiten die door de bewoners/initiatiefnemers zelf worden uitgevoerd, zonder personeel.



Achtergrondbelasting geur maart 2022

kwaliteit leefomgeving



Figuur: achtergrondbelasting geur (ODZOB), planlocatie rood omkaderd

6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Het beleid (en de regels) ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het plan ziet op de bestemming van een beperkt kwetsbaar object (bedrijfswoning van derden, bedrijfsgebouwen), dat in de huidige situatie ook aanwezig is. Gelet op het doel van voorliggend bestemmingsplan, de functiewijziging van agrarisch naar een bedrijfsfunctie, is geen sprake van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Er is en blijft sprake van een bedrijfsmatige activiteit en bedrijfswoning die door initiatiefnemers bewoond wordt (inclusief

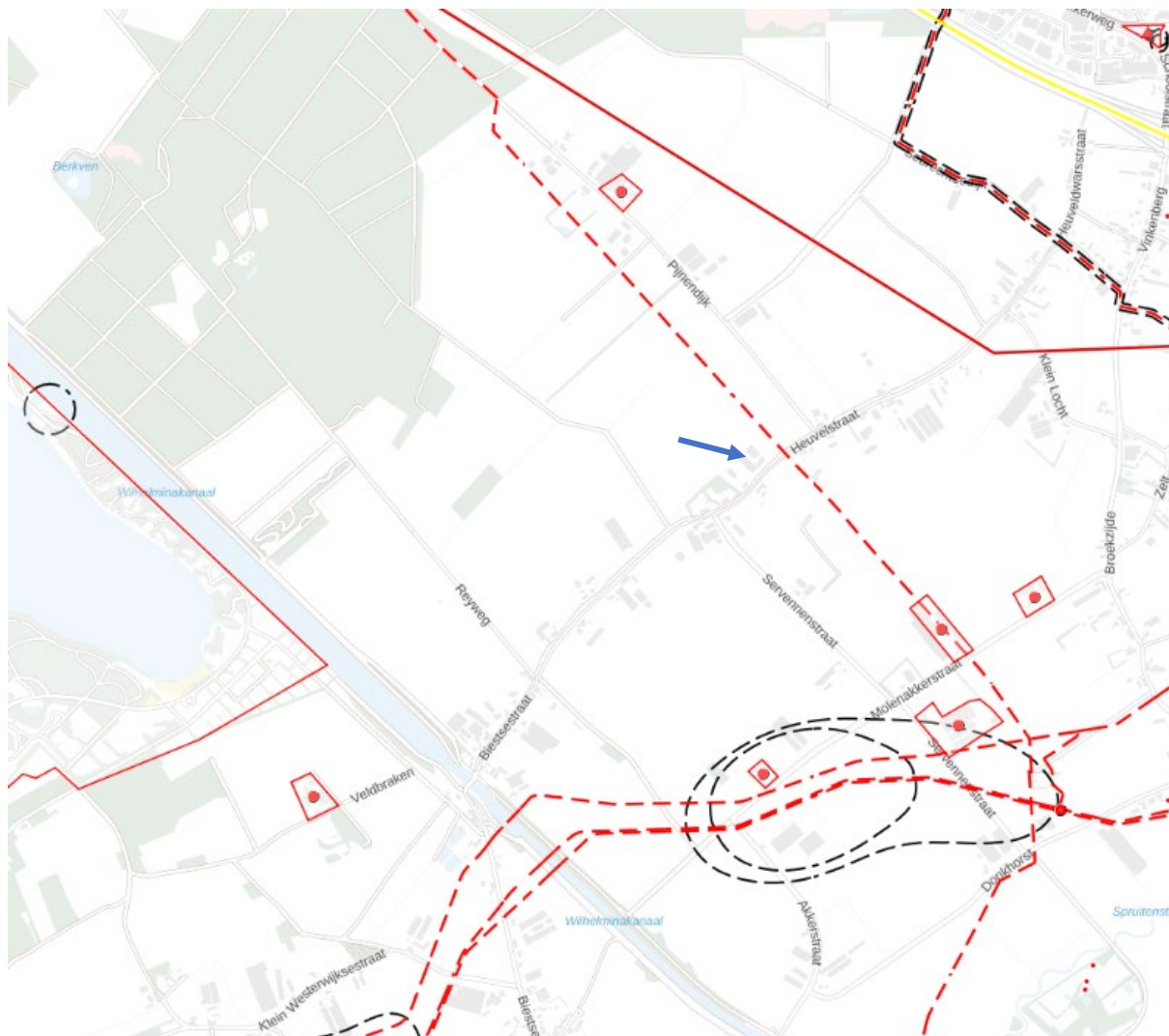
mantelzorgwoning). De nieuwe bedrijfsmatige activiteiten bestaan uit statische opslag, foeragehandel en een kleinschalige meubelmakerij, en bedrijvigheid in milieucategorie 2. Dit zijn allemaal activiteiten die door de bewoners/initiatiefnemers zelf worden uitgevoerd, zonder personeel.

Uit een inventarisatie van de Risicokaart blijkt dat de planlocatie niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en (buis- en/of hoogspannings) leidingen. Binnen een straal van 500 meter van de locatie zijn er geen inrichtingen of leidingen aanwezig. Ten oosten van de locatie ligt wel een transportleiding van de Gasunie, op circa 50 meter. Deze heeft echter geen plaatsgebonden risicocontour. Het groepsrisico blijft ongewijzigd aangezien er geen toename is van mogelijk kwetsbare personen.

Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's binnen het invloedsgebied (4 kilometer) van de Rijksweg A58. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (plasbrandaandachtsgebieden). In vergelijking tot de huidige situatie leidt het plan niet tot een toename van het aantal (kwetsbare) personen. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies (zie bijlage).

Het plangebied ligt tevens binnen het invloedsgebied (100% letaalzone) van de genoemde buisleiding van de Gasunie. Hierdoor dient er getoetst te worden aan artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Aangezien het plan niet leidt tot een toename van kwetsbare personen is er geen toename van het groepsrisico. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de Standaard Verantwoording Groepsrisico gemeente Oisterwijk en het standaard advies als er sprake is van zelfredzame personen. Dit is hier het geval. De standaard verantwoording is als bijlage opgenomen.

Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.



Figuur: uitsnede Risicokaart, planlocatie is blauw aangepijld

6.7 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen beide. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

De richtafstanden van de VNG brochure voor de inpassing van een bedrijf gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Voor categorie 2 bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter voor de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor een omgeving met een meer gemengd karakter mogen deze richtafstanden met één stap

verlaagd worden. Voor een categorie 2 bedrijf geldt dan een richtafstand van 10 meter in plaats van 30 meter. Gelet op de ligging van de planlocatie aan een bebouwinglint in het buitengebied, de verscheidenheid van aanwezige functies in de directe omgeving en de situering aan een doorgaande weg, kan de omgeving aangemerkt worden als een gemengd gebied.

De ontwikkeling aan de Heuvelstraat 23 ziet op het saneren van een veehouderij. Deze ontwikkeling kan als positief bestempeld worden voor de omgeving, vanwege het vervallen van het met de agrarische bedrijfsvoering samenhangend verkeer en de daarbij behorende emissies van geur, fijn stof en ammoniak.

De nieuwe bedrijfsfunctie heeft een beperkt effect naar de omgeving, een bebouwingslint in het buitengebied. Op de locatie wordt de vestiging van bedrijven in milieucategorie 2 mogelijk gemaakt, of daarmee vergelijkbaar. Concreet wordt dit ingevuld met een kleinschalige meubelmakerij, een foeragehandel en caravanstalling. De maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, 1.700 m². Daarbij wordt voorzien in een maximale oppervlakte van 1.000 m² voor statische opslag/caravanstalling en een maximale oppervlakte van 700 m² voor bedrijvigheid in milieucategorie 2 (via binnenplanse afwijking te vergroten met 300 m²).

Toetsing

Het plan maakt enkel bedrijvigheid in milieucategorie 2 mogelijk. Deze vorm van bedrijvigheid met beperkte externe effecten wordt algemeen aanvaardbaar geacht in een woonomgeving. Het betreft vormen van bedrijvigheid die een beperkte verkeers- en publieksaantrekkende werking hebben en beperkte effecten naar de omgeving. De nieuwe bedrijfsactiviteiten vinden in pandig plaats. In de regels wordt geborgd dat er alleen dit type van bedrijvigheid wordt toegestaan, en vormen van bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Ten zuiden en westen van de locatie zijn enkele burgerwoningen in het buitengebied gesitueerd.

De woning Heuvelstraat 25 ligt direct aangrenzend tegen het perceel van initiatiefnemer. De afstand van de nieuwe loods tot de perceelsgrens bedraagt 20 meter. Tussen de loods en de perceelsgrens wordt voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing. Met deze afstand en groene buffer wordt voorzien in een goede afscherming tussen beide percelen en wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

De woning Heuvelstraat 26 ligt aan de overzijde van de weg. De afstand van de bestemming Bedrijf tot deze woning bedraagt 23 meter, de nieuwe bedrijfsloods ligt op circa 60 meter van deze woning. Het woonperceel en het bedrijfspereel worden gescheiden door doorgaande weg. Met deze afstanden wordt voldaan aan de richtafstanden van 10 meter.

De bedrijfsfunctie zelf is geen nieuwe milieugevoelige ontwikkeling. In de omgeving van de planlocatie bevindt zich één bedrijf (Heuvelstraat 20). Dit is een goederenwegvervoerbedrijf annex agrarisch dienstverlenend bedrijf. Dit bedrijf heeft maximaal milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter in verband met geluid. De afstand van de bestaande bedrijfswoning Heuvelstraat 23 tot dit bedrijf bedraagt 260 meter. Hiermee wordt voldoende afstand in acht genomen en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde wijziging van de bestemming.

6.8 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is voornamelijk onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

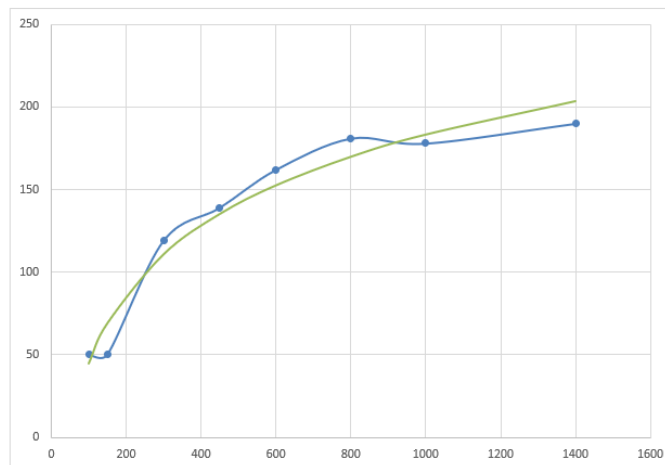
In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen. Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

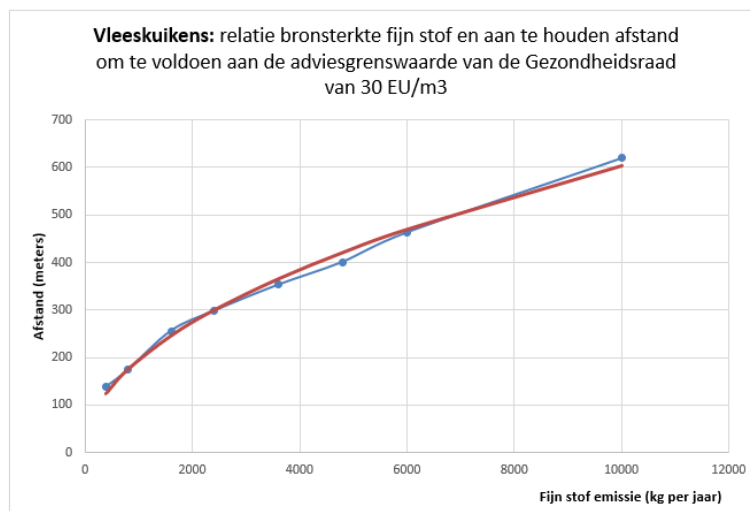
'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van de GGD (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is het stappenplan doorlopen:

1. *De endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming (alleen voor varkens en pluimveehouderijen):* in de omgeving van de planlocatie ligt een varkenshouderij op een afstand van 140 meter (Heuvelstraat 26a) en aan de Pijnendijk 6 en 6a op een afstand van meer dan 800 meter. Aan de Heuvelstraat 16 is een pluimveehouderij (vleeskuikens) gesitueerd op een afstand van 405 meter. Met behulp van de afstandstabel uit de Handreiking is de in acht te nemen endotoxine 'richtafstand' bepaald (zie bijgaande tabellen). Hieruit blijkt dat de planlocatie voldoet aan de richtafstanden voor de varkenshouderijen aan de Heuvelstraat 26a (40 meter), Pijnendijk 6 (57 meter), Pijnendijk 6a (57 meter) en de pluimveehouderij (332 meter). Aangezien het plan verder niet voorziet in een nieuwe woning of milieugevoelige bestemming, is er geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft als bedrijfswoning functioneren. De nieuwe bedrijvigheid wordt uitgeoefend door de bewoners ervan.

	log functie	
p1	60,0608184	
p2	231,712643	
p3	0,208009059	
vleesvarkens constant		
PM10	afstand	afst
100	50	45
150	50	69
300	119	111
450	139	135
600	162	152
800	181	170
1000	178	183
1400	190	203
PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
92	Heuvelstraat 26a	40
122	Pijnendijk 6	57
179	Pijnendijk 6a	80
100	nvt.	45
100	nvt.	45
100	nvt.	45
100	nvt.	45
100	nvt.	45
100	nvt.	45
100	nvt.	45



	macht	
p1	6,46065585	
p2	0,49242746	
vleeskuikens variabele		vleesk
PM10	afstand	afst
400	139	123
800	174	174
1600	256	244
2400	298	298
3600	353	364
4800	401	420
6000	463	469
10000	619	603
PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
2979	Heuvelstraat 16	332
1		6
1,0		6
1		6
1		6



Figuren: endotoxine 'richtafstanden' voor vleeskuikens en varkens

2. *Toename in de emissie voor geur, fijnstof of ammoniak:* het plan leidt niet tot een toename van deze emissies. Met het plan wordt een melkrundveehouderij gesaneerd.
3. *Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan:* er is geen sprake van overbelasting door geur. De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie. Met het initiatief is daarnaast geen sprake van een toename van geuremissie. De achtergrondbelasting voor geur wordt als redelijk goed gewaardeerd. De afstand tot bedrijven met dieren zonder emissiefactor bedraagt meer dan 50 meter. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de planlocatie.
4. *De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij:* dit is niet het geval in de omgeving van de planlocatie.
5. *De aanwezigheid van een geitenhouderij op minder dan 2 kilometer of een pluimveehouderij op minder dan 1 kilometer:* In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen geitenhouderijen. Wel is er een pluimveehouderij op een afstand van 400 meter. Zoals hiervoor aangegeven voorziet het plan niet in een nieuwe woning of milieugevoelige bestemming, en is er geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico.
6. *Aanwezigheid van mestbewerking:* er bevinden zich geen zelfstandige mestbewerkingsbedrijven in de omgeving.
7. *Ongerustheid bij omwonenden:* niet aan de orde aangezien het plan niet ziet op de vestiging of uitbreiding van een veehouderij.



Figuur: situering t.o.v. veehouderijen in de omgeving omtrek 1 kilometer

adres	Type veehouderij	Afstand in meters
Pijnendijk 2	paardenhouderij	360
Pijnendijk 4	Melkrundvee	560
Pijnendijk 5	Melkrundvee	710
Pijnendijk 6	Vleesvarkens	830
Pijnendijk 6a	Zeugen	910
Pijnendijk 9	Melkrundvee	1.020
Klein Locht 5	Melkrundvee	790
Klein Locht 7	Vleesvarkens	670
Molenakkersstraat 6	Paardenhouderij	610
Heuvelstraat 16	Vleeskuikens	400
Heuvelstraat 24	Melkrundvee	140
Heuvelstraat 26	20 hobby schapen	48
Heuvelstraat 26a	Vleesvarkens	140
Heuvelstraat 28	Melkrundvee	200
Heuvelstraat 30	Melkrundvee	480

Heuvelstraat 31	Melkrundvee	550
Heuvelstraat 34	Vleesvee	640

Conclusie is dat geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico en een advies van de GGD voor deze ontwikkeling niet nodig is.

6.9 Spuitzones

In de omgeving van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet uitgesloten om de gronden te gebruiken voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet. Op basis van vaste jurisprudentie wordt een zone van 50 meter aangehouden ten opzichte van nieuwe milieugevoelige bestemmingen. Dit ter bescherming van bewoners zodat die niet worden blootgesteld aan drift van gewasbeschermingsmiddelen. Uitzondering hierop is het bestaande gebruik.

Het bedrijfsperceel inclusief bedrijfswoning, ligt binnen deze 50 meter zone. In de bestemmingsplanpraktijk wordt in de regel een afstand van 50 meter tussen boomgaard en een gevoelig object, zoals een woning, in acht genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de fruitteler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Bij uitspraak van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in hoeverre rekening moet houden met de maximale gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht op agrarische percelen. In betreffend geval sloot het bestemmingsplan ter plaatse de teelt van gewassen waarbij bestrijdingsmiddelen mochten worden gebruikt niet uit. De vraag was nu, of de raad met die mogelijkheid rekening had moeten houden bij de vaststelling van het plan, dat woningbouw mogelijk maakte. De Afdeling nam daartoe in aanmerking dat geen enkel concreet voornemen kenbaar was gemaakt om het huidige agrarische gebruik te wijzigen. Bovendien had appellant ook niet gesteld dat wijziging van het gebruik binnen de planperiode voorzienbaar was. De Afdeling kwam tot de conclusie dat verandering van het bestaande agrarische gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk is, dat de raad in redelijkheid geen rekening had hoeven te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden.

Uit deze uitspraak volgt dus – kortgezegd – dat voor het antwoord op de vraag of rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat het gebruik van de agrarische gronden wordt gewijzigd naar boomteelt, gezien moet worden of deze wijziging binnen de planperiode voorzienbaar is. Indien deze wijziging zodanig onwaarschijnlijk is, behoeft de

raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, geen rekening te houden met spuitzones.

De belendende agrarische cultuurgronden rondom het plangebied zijn al lange tijd in gebruik voor de teelt van gras en andere reguliere akkerbouwgewassen en in eigendom van initiatiefnemer. Op de percelen heeft nooit boomteelt plaatsgevonden en beide percelen zijn nooit gebruikt als boomgaard. Thans vindt er al jaren grasteelt plaats. In alle redelijkheid zijn derhalve op beide percelen geen wijzigingen van het huidige agrarisch gebruik als grasland te verwachten binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan.

Het plan voorziet verder in een robuuste landschappelijke inpassing, die planologisch geborgd is. Dit zorgt voor een groene buffer tussen deze gronden en het bedrijfsperceel. Aangezien hier sprake is van een bestaande bedrijfswoning en het plan niet voorziet in nieuwe woningen, vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor het plan.

7 WATERPARAGRAAF

7.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken op de verschillende beleidsniveaus relevant. Genoemd kunnen worden: Kaderrichtlijn Water (KRW), Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterwet, het Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel en de Keur en Legger van het Waterschap. Ook de gemeente Oisterwijk heeft haar eigen waterbeleid.

Waterbeleid

Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend als het gaat om de kwantiteit en kwaliteit van water:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente is in handen van het Waterschap De Dommel.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap De Dommel

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen.

De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent

de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursstrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Gemeentelijke Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022

De gemeente Oisterwijk beschikt met de 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022' over zelfstandig beleid voor de afvoer van hemelwater en grondwater. Met deze verordening wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke zorgplichten vanuit de Waterwet, voor de verwerking van hemelwater en het voorkomen van nadelige gevolgen van de grondwaterstand. Onder meer door het verplicht afkoppelen van het hemelwater van het openbaar vuilwaterriool.

In de verordening is onder meer bepaald dat het na omgevingsvergunning-plichtige bouwactiviteiten of het aanbrengen van water afvoerende verharding, niet is toegestaan hemelwater te lozen op een gemeentelijke voorziening vanaf betreffend perceel. De eigenaar van een perceel heeft na omgevingsvergunning-plichtige bouwactiviteiten of na aanbrengen van water afvoerende verharding de verplichting al het hemelwater dat op betreffend perceel valt op eigen terrein te verwerken. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze in de toe te passen voorziening(en) waarbij het volgende geldt:

- a. deze moet $0,06 \text{ (60 mm per m}^2\text{)} \times \text{oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor (volgens keur waterschap)}$ in 1 uur kunnen verwerken of tijdelijk kunnen bergen.
- b. de snelheid van verwerking van het geborgen hemelwater dient dusdanig te zijn, dat de berging na 48 uren weer leeg is. Bij aanvraag wijziging bestemmingsplan / omgevingsplan of omgevingsvergunning dient dit beschreven en berekend te worden.

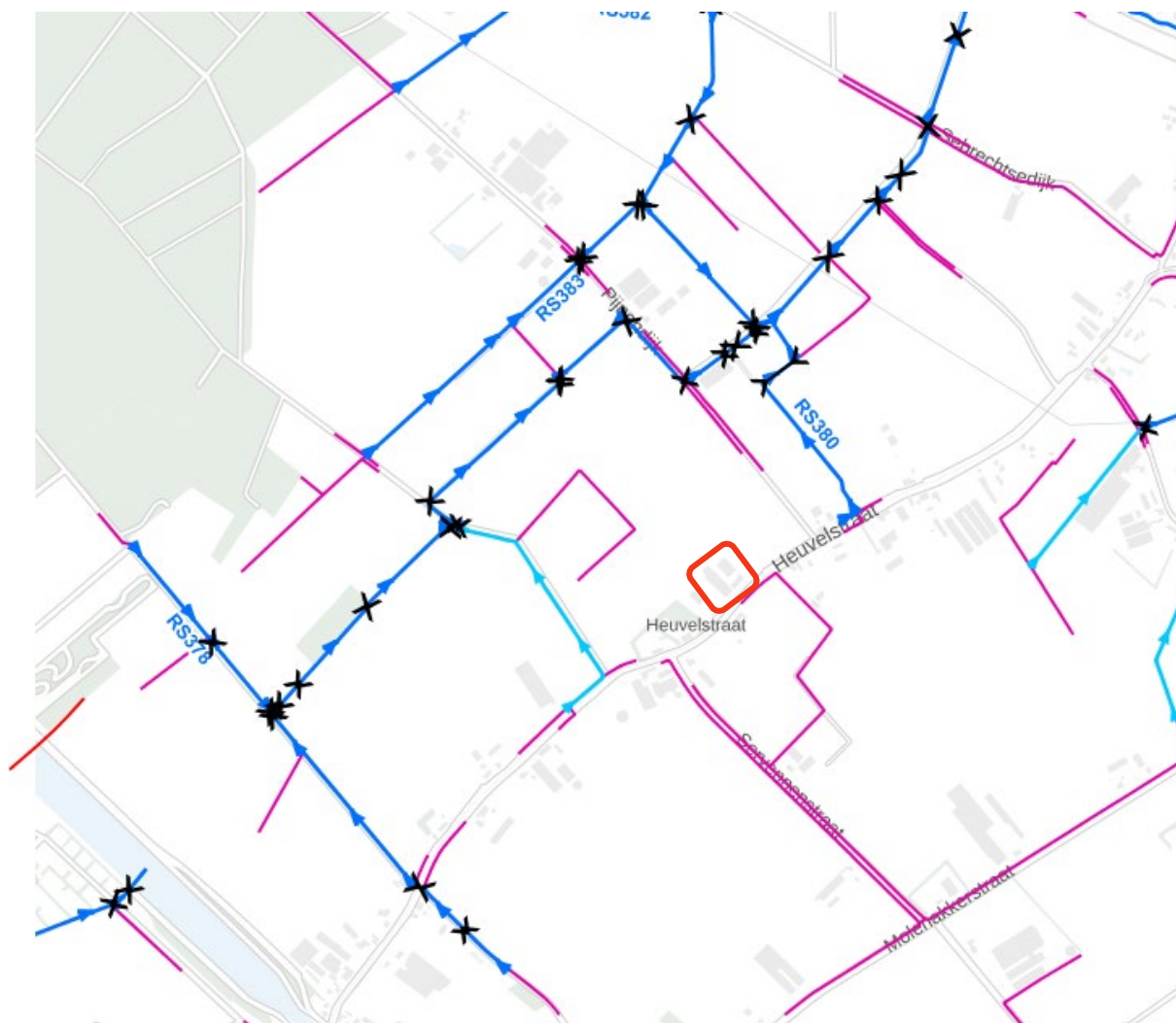
7.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Bodem en grondwater

De planlocatie is gelegen op zandgrond, hoge zwarte enkeerdgrond (bodemtype zEZ23). Dit zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaande uit zand, een hoge ligging ten opzichte van het grondwater (grondwatertrap IV en hoger) en een zwarte minerale eerdlaag. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op circa 80 cm – mv.

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de Legger van het Waterschap enkele primaire oppervlaktewateren (A-watergang) gelegen. Deze A-watergangen gaan via de Reusel naar de Dommel, welke in noordelijke richting stroomt en uiteindelijk in de Maas afwatert. Daarnaast is er nog een aantal sloten die aangemerkt zijn als B watergang. Deze hebben geen specifieke beschermingsregeling.



Figuur: uitsnede Legger Waterschap De Dommel, planlocatie rood omkaderd

7.3 Uitwerking watertoets

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Het plangebied is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld, dit mag niet geloosd worden op het rioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Het schone hemelwater op de locatie wordt afgekoppeld en dit spoelt af op de onbebouwde gronden van het perceel en naar de aangrenzende agrarische gronden. Het hemelwater wordt op die manier opgevangen, geïnfiltreerd en niet rechtstreeks geloosd op het watersysteem. Hiermee wordt bijgedragen aan het duurzaam omgaan met water, passend binnen de beleidsuitgangspunten van het Waterschap en het gemeentelijk waterbeleid. Het voorliggende plan leidt tot een aanzienlijke reductie van bebouwing en verhard oppervlak (ruim 4.000 m²). Er is derhalve geen toename van het verhard oppervlak.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt een vrijstelling wanneer die ruimtelijke ontwikkeling minder dan 500 m² bedraagt. Als dat het geval is worden er vanuit het waterschap geen eisen aan retentie gesteld.

Het gemeentelijk waterbeleid bepaalt dat voorzien moet worden in de verwerking van het hemelwater van het volledige perceel. In dit geval betekent dit dat het totaal oppervlak aan gebouwen en verharding op het gehele perceel in de nieuwe situatie 4.230 m² bedraagt (2.230 m² gebouwen + 2.000 m² verharding). Toepassing van de rekenregel uit de gemeentelijke verordening leidt tot een voorziening met een capaciteit van:

$$4.230 * 0,06 * 0,5 = 127 \text{ m}^3.$$

Deze capaciteit kan gerealiseerd worden in de vorm van oppervlakkige afvloeiing op eigen grond en naar de eigen aangrenzende agrarische percelen. Deze gronden zijn en blijven in eigendom van initiatiefnemer. Met de aanleg van een droge sloot over een lengte van 125 meter of een vijver met voldoende dimensionering, is er voldoende capaciteit voor de opvang, berging en infiltratie van het schone hemelwater op eigen terrein. Daarbij telt alleen het deel dat boven de GHG blijft als capaciteit voor retentie. Bij piekbuien stroomt de voorziening over op de eigen agrarische percelen, zodat burens geen wateroverlast

ondervinden. Het schone hemelwater wordt hiermee niet rechtstreeks geloosd op het watersysteem.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

Niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone van primaire watergangen of andere gebieden met een beschermingsregime.

Overleg Waterschap

De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

7.4 Overleg Waterschap

In het plangebied zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding. Wel zal het plan in het kader van de watertoets ter beoordeling voorgelegd worden aan het Waterschap.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures in het kader van de Algemene wet bestuursrecht.

8.2 Omgevingsdialoog

In het kader van het tijdig betrekken van de omgeving bij de planontwikkeling is in 2021 door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden. Omwonenden zijn daartoe geïnformeerd over het plan en gevraagd input te geven op de beoogde ontwikkeling. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door diverse omwonenden. Het plan is positief ontvangen door de omwonenden en heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het verslag van de bijeenkomst is als losse bijlage bijgevoegd.

8.3 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

8.4 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Aangezien in dit geval sprake is van een bouwplan, worden de plankosten verrekend via een exploitatieplan.

9 JURIDISCHE ASPECTEN

9.1 Algemeen

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van de locatie Heuvelstraat 23 in Moergestel herzien. Deze herziening maakt het mogelijk om aan de Heuvelstraat 23 een bedrijfsmatige ontwikkeling mogelijk te maken op een bouwperceel dat haar agrarische functie gaat verliezen. Met deze herziening komt de agrarische bestemming van het bouwperceel te vervallen.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding zijn daarom opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

9.2 Verbeelding

De huidige agrarische bedrijfsbestemming van de locatie komt te vervallen en wordt gewijzigd in een bestemming Bedrijf en Groen-Landschappelijke inpassing. In de bestemmingsregeling voor Bedrijf zijn de toegestane bedrijfstypes (caravanstalling/statische opslag en bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2) vastgelegd, alsmede de maximale bebouwde oppervlakte. Een klein deel van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak aan de noordwestzijde verliest haar bouwmogelijkheden en wordt bestemd als Agrarisch (zonder bouwmogelijkheden).

De overige dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologie 4) en aanduidingen uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn in dit plan overgenomen.

9.3 Regels

Aan de bestemming van de locatie zijn regels verbonden.

Binnen de bestemming Bedrijf is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen die daaronder begrepen worden (of daarmee vergelijkbaar, aangezien deze lijst niet limitatief is qua bedrijfstype). Binnen het bestemmingsvlak mag daartoe gebouwd worden. Voor de bouwregels is aangesloten op de bouwregels zoals die gelden voor bedrijven in het buitengebied.

De sloop van bebouwing, de benodigde waterberging en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing, die in het kader van de kwaliteitsverbetering gerealiseerd gaat worden, is in dit bestemmingsplan planologisch geborgd. Dit gebeurt via het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de bestemmingsregels. Het landschappelijke inpassingsplan en de te slopen bebouwing zijn als bijlage bij de regels opgenomen en daarmee planologisch verankerd in dit bestemmingsplan.

10 DE PROCEDURE

10.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan aangeboden aan de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant. Van al deze instanties is een vooroverleg reactie ontvangen.

Provincie Noord-Brabant

Van de provincie is de volgende reactie ontvangen.

- Provincie vraagt zich af in hoeverre hier sprake is van een stedelijke functie, waarom wordt gekozen voor deze locatie en welke invulling het plan gaat krijgen. Ook is de vraag hoe dit aansluit op de behoefte in de regio.

Reactie:

Strikt genomen is bedrijvigheid een stedelijke functie, echter in stedelijk gebied is voor deze vormen van bedrijven vaak geen geschikte locatie beschikbaar. Gezien de grootte en de aard van de bedrijfsactiviteiten is de gemeente van mening dat deze passend zijn in het buitengebied, met name ook ter plaatse van een bestaand bouwperceel waarvoor een passende herbestemming wordt gezocht.

Met dit initiatief wordt voorzien in de behoefte aan kleinschalige lokale voorzieningen voor lichte vormen van bedrijvigheid en statische opslag. Met name aan caravanstalling is een grote behoefte, welke binnen stedelijk gebied moeilijk te realiseren is (relatief lage opbrengsten versus hoge kosten bedrijfsgrond). Er is geen sprake van een bedrijventerrein gelet op de omvang van het perceel, dat ruimtelijk verder begrensd wordt door de maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en het toegestane bedrijfstype. Hiermee is sprake van een lokale ontwikkeling zonder regionale impact.

Gekozen is voor een invulling voor enerzijds statische opslag en bedrijven tot maximaal milieucategorie 2. In het concrete geval vestigt zich hier een caravanstalling, kleinschalige meubelmakerij en een foeragehandel. Deze bedrijfsactiviteiten worden niet strikt aangeduid in het plan, voorwaarde is dat enkel statische opslag en bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 is toegestaan, passend bij het karakter van het landelijk gebied. Dit laatste wil zeggen dat er geen bedrijven met zwaardere milieucategorieën zich mogen vestigen, geen zelfstandige kantoorvestigingen en detailhandel, en geen bedrijven met een grote verkeers- en publieksaantrekkende werking. Dit is een gangbare regeling om onnodige procedures te voorkomen, wanneer sprake is van vestiging van een ander bedrijfstype op de locatie. Voorwaarde is en blijft dat enkel passende vormen van bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan. De omvang van de verschillende vormen van bedrijvigheid

(statische opslag, bedrijven tot maximaal milieucategorie 2) is ruimtelijk begrensd in de regels.

- Het plan mag niet concurreren met functies in het stedelijk gebied en moet bijdragen aan een gemengd plattelandseconomie

Reactie:

De locatie is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. Ook volgens het provinciaal beleid is hier naast de agrarische functie ruimte voor andere functies zoals wonen, kleinschalige stedelijke voorzieningen, bedrijvigheid. Met dit plan wordt daar invulling aan gegeven. Het plan past binnen het beeld van ontwikkelingen van stoppende agrarische bedrijven. Veelal worden deze locaties omgezet naar een woonfunctie, maar ook naar andere vormen van bedrijvigheid. Dit is ook mogelijk op basis van artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening. De onderbouwing hiervoor is gegeven in paragraaf 4.2 van deze toelichting. Specifiek stedelijke functies zoals kantoren, commerciële dienstverlening en detailhandel worden in dit plan uitgesloten. Deze passen niet binnen de definitie van bedrijfsactiviteiten die op basis van dit bestemmingsplan zijn toegestaan. De grondslag hiervoor is het gemeentelijk beleid, zoals beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting. Het college heeft beoordeeld dat dit initiatief voldoet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor herbestemming van VAB locaties.

- Borgen dat de ontwikkeling ook op lange termijn passend is.

Reactie:

Deze borging is in de regels vastgelegd door de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die toegestaan is. Daarbij is 1.700 m² rechtstreeks mogelijk en 2.000 m² via afwijking. Verdere uitbreiding is op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk. In de toelichting is dit beschreven in paragraaf 4.2.

- Binnen de gemeente is reeds op meerdere plekken caravanstalling/opslag gerealiseerd.

Reactie:

Het initiatief is een individuele ondernemerskeuze. Bekend is ook de grote behoefte aan voorzieningen voor caravanstalling. Dit vanwege de grote stijging na de coronaperiode van

vormen van recreatie, waarbij mensen steeds vaker met eigen kampeermiddelen op vakantie gaan. Daarbij gaat het om kampeermiddelen als caravans, campers, vouwwagens. Door deze toename is ook de behoefte aan winterstalling voor deze kampeermiddelen flink toegenomen. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn de mogelijkheden hiervoor zeer beperkt qua beschikbare ruimte en de relatief hoge kosten. In het landelijk gebied zijn met name op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties hiervoor goede mogelijkheden aanwezig. Vanwege de beperkte ruimtelijke impact van deze vormen van statische opslag en de zeer beperkte verkeersaantrekkende werking ervan, passen deze daarom goed in het landelijk gebied. In de praktijk blijkt met name rond verstedelijkte gebieden (zoals in de regio Tilburg-Oisterwijk) een grote behoefte te bestaan aan dergelijke voorzieningen.

In dit geval is de economische basis voor het bedrijf breder gemaakt, door ook andere bedrijfsactiviteiten toe te staan. Dit om de stoppende veehouder ook perspectief voor een rendabele bedrijfsvoering mogelijk te maken, die passend is binnen de gestelde ruimtelijke kaders.

- De berekening van de kwaliteitsverbetering is akkoord, alleen het onderdeel plankosten mag daarin niet meegenomen worden.

Reactie:

Is aangepast, plankosten zijn er uit gehaald.

Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft te kennen gegeven akkoord te gaan met de waterparagraaf. Daarbij zijn twee opmerkingen gemaakt:

- De opmerking dat hemelwaterverwerking op eigen perceel alleen opgevoerd mag worden als deze in eigendom zijn bij initiatiefnemer.

Reactie:

In de toelichting is aangevuld dat deze gronden in eigendom zijn en blijven van initiatiefnemer.

- Voorzieningen voor de berging van hemelwater hoeven niet per se boven de GHG te blijven. Alleen het deel boven de GHG mag meegeteld worden als bergingscapaciteit.

Reactie:

In de toelichting is deze nuancering overgenomen.

Veiligheidsregio Midden- en West Brabant

Door de Veiligheidsregio is de volgende reactie geplaatst: 'Voor het voorontwerpbestemmingsplan Heuvelstraat 23 in Moergestel kan, voor het aspect externe veiligheid, gebruik worden gemaakt van het standaard-advies (afstand tot aardgasleiding, geen verminderd zelfredzame personen). '

Reactie:

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen. Het standaard-advies is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

10.2 Gevoerde procedure

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken van 7 november 2023 tot en met 4 januari 2024. Gedurende de termijn van de ter inzage legging is eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en de inhoud ervan wordt in een Nota van Zienswijzen bij het plan opgenomen.

10.3 Verslag procedure

Gedurende de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke motivering wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

Wel zijn enkele beperkte ambtshalve wijzigingen aangebracht in het plan. Een overzicht daarvan is opgenomen in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.